

Torino, la memoria della città industriale cancellata

*Original*

Torino, la memoria della città industriale cancellata / Montanari, Guido - In: Postfordimo e trasformazione urbana. Casi di recupero dei vuoti industriali e indicazioni per le politiche nel territorio torinese / Emiliana Armano, Carlo Alberto Dondona, Fiorenzo Ferlino. - ELETTRONICO. - Torino : Ires Piemonte, 2016. - ISBN 9788896713501. - pp. 357-372

*Availability:*

This version is available at: 11583/2656617 since: 2016-11-21T00:32:40Z

*Publisher:*

Ires Piemonte

*Published*

DOI:

*Terms of use:*

openAccess

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

*Publisher copyright*

(Article begins on next page)



# POSTFORDISMO E TRASFORMAZIONE URBANA

CASI DI RECUPERO DEI VUOTI  
INDUSTRIALI E INDICAZIONI  
PER LE POLITICHE NEL  
TERRITORIO TORINESE

A cura di:  
**Emiliana Armano**  
**Carlo Alberto Dondona**  
**Fiorenzo Ferlaino**

Scritti di:  
A. Balestra, C.A. Barbieri,  
G. Baschenis, S. Bighi,  
E. Boero, M. Bravi,  
A. Camillo, N. Caruso,  
B. Ciampi, L. Cianfriglia,  
S. Chiodi, E. Dansero,  
L. De Cristofaro,  
D. Derossi, M. Ferrero,  
C. Genova, E. Gelormino,  
E. Giacobone, C. Giamo,  
S. Giannini, G. Montanari,  
F. Oddone, V. Pacetti,  
E. Pede, A. Pichierri,  
E. Primo, S. Rossi,  
A. Spaziante,  
L. Sinagra Brisca,  
A. Talarico



**ASSESSORATO ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (INDUSTRIA, COMMERCIO ARTIGIANATO, IMPRESE COOPERATIVE, ATTIVITÀ ESTRATTIVE), ENERGIA, INNOVAZIONE, RICERCA E CONNESSI RAPPORTI CON ATENEI E CENTRI DI RICERCA PUBBLICI E PRIVATI, RAPPORTI CON SOCIETÀ A PARTECIPAZIONE REGIONALE.**

Assessore: Giuseppina De Santis

**DIREZIONE COMPETITIVITA' DEL SISTEMA REGIONALE**

Direttore: Giuliana Fenu

Via Pisano, 6 - 10152 Torino

Tel: +00 39 0114321461 - Fax: +00 39 0114323483

E-mail: [competitivita@regione.piemonte.it](mailto:competitivita@regione.piemonte.it)

**SETTORE MONITORAGGIO VALUTAZIONE CONTROLLI**

Dirigente: Clara Merlo

Tel: +00 39 0114321492 - Fax: +00 39 0114325756

E-mail: [monitoraggio.competitivita@regione.piemonte.it](mailto:monitoraggio.competitivita@regione.piemonte.it)

**©2016 Ires – Istituto di Ricerche Economico-Sociali del Piemonte**

*via Nizza 18 – 10125 Torino – Fax 011/6696012*

[www.ires.piemonte.it](http://www.ires.piemonte.it)

**ISBN 9788896713501**

*Si autorizza la riproduzione, la diffusione e l'utilizzazione del contenuto del volume  
con la citazione della fonte*

# **POSTFORDISMO E TRASFORMAZIONE URBANA**

---

**Casi di recupero dei vuoti industriali e indicazioni per le  
politiche nel territorio torinese**



**Progetto e curatela del volume:**

Emiliana Armano, Carlo Alberto Dondona, Fiorenzo Ferlaino

**Contributi di:** Aurelio Balestra, Carlo Alberto Barbieri, Guido Baschenis, Silvia Bigli, Ezio Boero, Marina Bravi, Antonio Camillo, Nadia Caruso, Benedetta Ciampi, Luca Cianfriglia, Sarah Chiodi, Egidio Dansero, Lorenzo De Cristofaro, Davide Derossi, Marco Ferrero, Carlo Genova, Elena Gelormino, Ezio Giacobone, Carolina Giaimo, Sandra Giannini, Guido Montanari, Fabrizio Oddone, Valentina Pacetti, Elena Pede, Angelo Pichierri, Eros Primo, Stefano Rossi, Agata Spaziante, Laura Sinagra Brisca, Antonio Talarico

**Progetto grafico, impaginazione**

Claudio Marchisio

**Illustrazione di copertina**

Massimo Battaglia

**Stampa**

Centro stampa Regione Piemonte – Torino

Luglio 2016

## INDICE

---

<b>Prefazione</b>	
Giuseppina De Santis	
Assessore alle Attività produttive, Regione Piemonte	1

---

<b>Introduzione. Le ragioni di una ricerca su postfordismo, spazi di trasformazione urbana e aree dismesse a Torino.</b>	
Emiliana Armano, Carlo Alberto Dondona, Fiorenzo Ferlino	3

---

<b>PARTE PRIMA</b>	
<b>VISIONI DEL CAMBIAMENTO</b>	

---

<b>1. Ristrutturazioni industriali e territorio: crisi, declino, metamorfosi?</b>	
Angelo Pichierri e Valentina Pacetti	27
<b>2. Scoprire i vuoti industriali: analisi e riflessioni a partire da censimenti e mappature di aree industriali dismesse a Torino</b>	
Egidio Dansero e Agata Spaziante	45
<b>3. Le aree dismesse nella riqualificazione e nella rigenerazione urbana a Torino (1990-2015)</b>	
Silvia Bighi	107
<b>4. La trasformazione urbana tra grandi interventi e architetture "ordinarie".</b>	
Davide De Rossi	141

---

<b>PARTE SECONDA</b>	
<b>CASI STUDIO SULLA CITTÀ E SULL'AREA METROPOLITANA.</b>	

---

<b>5. Accompagnare la trasformazione. Due esperienze di rigenerazione urbana sul territorio torinese: il Comitato Parco Dora sulla Spina 3 e il Comitato Urban in Barriera di Milano</b>	
Luca Cianfriglia e Sandra Giannini	163
<b>6. Da cittadella industriale a Spina 3: una riconversione incompiuta</b>	
Ezio Boero	187
<b>7. Ex Diatto - Ex Westinghouse, due casi emblematici per le politiche di rivitalizzazione delle aree industriali torinesi</b>	
Nadia Caruso e Elena Pede	205
<b>8. Dalla componentistica allo yogurt: storia di un progetto di re-industrializzazione</b>	
Valentina Pacetti	223
<b>9. Area OSI OVEST-NORD: Toolbox Coworking!</b>	
Aurelio Balestra e Marco Ferrero	241

---



<b>10. Aree dismesse e politiche urbane a None. Dall'industria subita, all'industria inseguita</b>	
Carlo Alberto Barbieri, Carolina Giaimo, Eros Primo	267
<b>11. Le ex-Acciaierie Mandelli di Collegno tra memoria e nuova identità.</b>	
Sarah Chiodi e Lorenzo De Cristofaro	293
<b>12. I programmi territoriali quale motore di rigenerazione urbana e di politiche di contenimento del consumo di suolo nel comune di Settimo Torinese</b>	
Antonio Camillo e Fabrizio Oddone	315
 <b>PARTE TERZA</b>	
POLITICHE PUBBLICHE. VALUTAZIONI SU CRITICITÀ, RISCHI, PROSPETTIVE.	
<b>13. La Regione Piemonte e la sfida del contenimento del consumo di suolo e del riutilizzo delle aree dismesse</b>	
Guido Baschenis, Benedetta Ciampi, Ezio Giacobone	345
<b>14. Torino, la nascita della città postindustriale: quale bilancio?</b>	
Guido Montanari	357
<b>15. Valutare i rischi della riqualificazione urbanistica e ambientale delle aree industriali dismesse</b>	
Marina Bravi, Stefano Rossi, Antonio Talarico	373
<b>16. Le aree industriali dismesse e il loro impatto sulla salute: il ruolo dei cittadini e delle amministrazioni locali nell'identificazione dei problemi e delle possibili soluzioni.</b>	
Elena Gelormino e Laura Sinagra Brisca	397
<b>17. I giovani e la città che cambia. Nuovi passi e nuovi sguardi sulle tracce di un passato industriale</b>	
Carlo Genova	419
 <b>Elenco degli autori e delle autrici</b>	 435

## Prefazione

Il volume sulle aree dismesse e la trasformazione urbana promosso dalla Direzione Competitività della Regione Piemonte e dall'ente strumentale di ricerca economica e sociale, IRES Piemonte, racchiude contributi su esperienze di recupero dei vuoti urbani industriali e casi rilevanti della trasformazione urbana che hanno interessato Torino e la sua area metropolitana. Il progetto editoriale ha avuto un fortissimo riscontro di contributi incentrati principalmente sul bacino territoriale del capoluogo. D'altronde, le trasformazioni avvenute negli ultimi decenni su questo territorio sono state tante e significative, tali da mutarne la morfologia e le relazioni di prossimità interna. Tutto ciò emerge sia dalla ricchezza, intesa come numerosità e qualità dei paper ricevuti (a seguito della Call for paper), sia dalla varietà delle percezioni, valutazioni e indicazioni per le politiche pubbliche.

Lo scopo del testo è duplice: mantenere la memoria delle trasformazioni; evidenziarne alcuni caratteri distintivi utili alla governance dei processi trasformativi in atto. In questo senso alcuni tratti rilevanti emergono con chiarezza.

Il primo che vorrei sottolineare è la specificità positiva del caso torinese nel panorama nazionale, che è evidenziata soprattutto negli interventi contenuti nella prima sezione del volume. E' fuori di dubbio il ruolo propulsivo giocato dal Piano regolatore di Torino. Il PRG di Torino ha avuto due grandi motori, due grandi idee portanti: l'interramento del piano del ferro e l'utilizzo della superficie coperta del passante ferroviario; il "riciclo" delle aree industriali dismesse. Due grandi idee che hanno poi informato diversi altri piani regolatori urbani e che hanno fatto scuola. Il Piano del 1995, dello studio Gregotti Associati (diretto in particolare da Augusto Cagnardi) già avviato nel 1987, segna quindi un cambiamento di paradigma nel panorama urbanistico e il passaggio da piani di espansione urbana a piani di riuso, "riciclo" e rifunzionalizzazione di parti edificate della città. E' indubbio che tutto ciò ha funzionato per svariati motivi: grazie all'attivazione di un processo di governance multilivello è stato possibile l'accordo Ferrovie, Regione Piemonte, Comune di Torino già nel marzo 1991 (prima dell'adozione del progetto preliminare del dicembre 1991); grazie alla capacità di utilizzo di nuovi strumenti di pianificazione (e non solo di Torino ma anche dei comuni limitrofi, come emerge da questa ricerca) quali i Programmi integrati, i Programmi di recupero urbano, i Programmi di riqualificazione urbana, Resider, ecc.; grazie alla grande flessibilità programmatica (necessariamente espressa dalle numerose varianti) intorno ai due assi, i due motori della trasformazione suddetta.

E' tuttavia evidente che nulla sarebbe stato possibile se non si fossero create due condizioni generali: se cioè, da un lato, non fosse stata avviata da oltre dieci anni la grande trasformazione economica che aveva prodotto esubero e dismissioni di aree industriali da 'riciclare'; e, dall'altro, non fosse stata in atto una crescita del settore edilizio e, insieme, accompagnata da meccanismi finanziari connessi che hanno creato per un ventennio nuova domanda di case, di infrastrutture, di servizi (il Real Estate). Chi è partito dopo non ce l'ha fatta. Chi parte oggi, in tempo di crisi della domanda, trova "duro".

Questa situazione emerge anche all'interno delle azioni descritte nel testo: le trasformazioni partite prima della crisi hanno risentito di minori problematiche rispetto a quelle più recenti.



Quello che i contributi, di notevole varietà per approccio e per punto di vista, essenzialmente suggeriscono, con toni di analisi critico-valutativa ma anche di semplice puntuale descrizione istituzionale degli interventi, ha la medesima logica delle teorie più attuali sulle trasformazioni urbane. Insieme alle modifiche del tessuto abitativo, alla rigenerazione degli spazi che l'industria ha abbandonato, alla riduzione del consumo interno di suolo, al completamento della ristrutturazione del centro storico (che l'industria aveva contribuito a degradare), al miglioramento del parco residenziale e infrastrutturale, le trasformazioni urbane - e in particolare le esperienze di recupero dei "vuoti" industriali - hanno interessato anche una sfera sociale data dalle relazioni sinergiche tra cultura, ambiente e società. In questo caso si parla delle trasformazioni come "atti territorializzanti" (Magnaghi, 2010), come azioni che strutturano le relazioni di prossimità delle persone, la convivenza, il rapporto degli abitanti con la città più vasta, la coscienza urbana. Trasformare significa allora mettere in gioco elementi come "identità", "ambiente" e "territorio", che assumono un ruolo centrale nella produzione della "territorialità", cioè di quel processo inteso come "mediazione simbolica, cognitiva e pratica che la materialità dei luoghi esercita sull'agire sociale" (Dematteis, 1999).

Se per Urbanistica si intende anche questa presa di coscienza allora il dibattito interno al volume dimostra che la disciplina che regola l'azione urbana non è morta, come afferma parte della letteratura, ma è più viva che mai. La coscienza urbana (Andriola, Muccitelli, Vazzoler, 2016: 15) espressa in questo testo è cioè l'espressione della "territorialità" che le trasformazioni di Torino hanno dispiegato e che si riverberano nella richiesta di una sempre maggiore qualità abitativa e ambientale e, soprattutto, di una più consapevole partecipazione alle sorti dei "territori in mutamento".

La 'rigenerazione urbana' (D'Onofrio, Talia, 2015) oggi assunta a nuovo paradigma del sapere urbanistico ha trovato proprio nell'esperienza di Torino e della sua area metropolitana la verifica di molti dei suoi postulati, orientando i Piani regolatori (non solo quello di Torino) verso il riuso, il riciclo e il recupero, favorendo un approccio integrato dei progetti, incrementando la flessibilità, limitando il consumo di suolo. Oggi nuovi orientamenti sembrano emergere e vanno nel senso di una maggiore coscienza critica, di una più forte richiesta di partecipazione locale, di nuovi strumenti partecipativi in grado di rispondere alla crisi finanziaria e della domanda (crowdfunding, coworking, cohousing, ecc.), di approcci dematerializzati e di network, di nuovi stili di vita (car-sharing, car-pooling, bike-sharing, social innovation, ecc.). Si apre il percorso per una nuova fase che questo volume contribuisce a delineare nel suo "prima" e nel suo "dopo".

**Giuseppina De Santis**

Assessore alle Attività produttive  
Regione Piemonte

## **Postfordismo e spazi di trasformazione urbana. Le ragioni di una ricerca sulle aree dismesse a Torino. - Introduzione al percorso di lettura.**

*di Emiliana Armano, Carlo Alberto Dondona, Fiorenzo Ferlaino*

Quali sono i motivi per riflettere oggi sulle questione delle aree dismesse? Per rispondere a questa domanda bisogna innanzitutto capire l'importanza e il ruolo che esse rivestono.

A partire dalla fine degli anni settanta il fenomeno delle dismissioni ha cominciato ad emergere con chiarezza, dapprima nei paesi occidentali e maggiormente industrializzati, come Inghilterra, Francia, Germania, Stati Uniti, rendendo evidente la transizione epocale produttiva e sociale in atto.

Per molti paesi europei, si parla, infatti, e ormai da tempo, di mutamento del paradigma economico sostenendo che si è passati da un modello di produzione industrial-fordista a un modello orientato al controllo delle catene globali del valore, con un'alta concentrazione di servizi, in particolare, immobiliari e finanziari. In esso la produzione industriale di massa appare de-localizzata e la struttura occupazionale terziarizzata, a bassa intensità di lavoro per quanto riguarda il comparto manifatturiero.

Secondo alcuni approcci, questo fenomeno sarebbe da ascrivere alla *finanziarizzazione* delle economie occidentali (Harvey, 2010) e all'afflusso di capitali principalmente nel settore terziario, del real estate e dei servizi. Tale cambiamento ridisegnerebbe le città del mondo occidentale. Nelle economie occidentali staremmo così assistendo a processi di *re-industrializzazione* di tipo avanzato, in questo caso tramite lo sviluppo dell'industria 4.0 (Magone, Mazali, 2016). A tal proposito bisogna riconoscere che già da molto tempo, si è parlato dell'emergere della *fase post-industriale* (Touraine, 1969) caratterizzata dalla de-localizzazione dell'industria (tradizionale e ad economia di scala) nei paesi periferici e emergenti (Berger, 2005).

Secondo altri recenti studi, tale fenomeno è da definirsi, invece, come *de-industrializzazione* (Boltansky, Esquerre, 2016) e riorientamento della produzione verso nuove merci a contenuto prevalentemente culturale e innovativo.

Il nostro progetto editoriale, consapevole di tali ipotesi teoriche, e di questo dibattito relativo al mutamento di paradigma socio produttivo, si pone l'obiettivo di mantenere memoria e di interpretare il fenomeno della trasformazione urbana e delle dismissioni produttive nel territorio torinese, che ha rappresentato uno degli spazi più importanti in cui il modello fordista si è sviluppato con tutto il suo portato di concentrazione industriale, urbanità e modello sociale.



Del passato industriale di Torino e delle grandi fabbriche dell'epoca fordista, oggi, si conservano solo alcuni elementi, che si configurano come punti di riferimento nell'attuale disegno urbanistico complessivo. Uno dei segni, testimoni del mutamento avvenuto e in corso, è la presenza delle aree industriali dismesse, che come tracce fantasmatiche di oggetti appartenenti ad un passato neanche troppo remoto, punteggiano ancora alcune parti della città<sup>1</sup>. Il resto, come si evince dal testo, è stato trasformato o è in corso di mutamento.

Ma quali sono i tratti fondamentali di questa situazione? Quali sono i livelli di coerenza interna e/o di tensione con il presente? Quali le principali pratiche e esperienze di recupero, riqualificazione e rigenerazione delle aree dismesse? Quali gli strumenti utilizzati e quali gli esiti? Sono domande da porre al centro di un'agenda di trasformazione che possono suggerire risposte ai processi in atto e a quelli potenziali. Domande, che hanno alimentato il nostro progetto editoriale, e che presentano una duplice finalità: conoscere quanto è stato fatto e svelare alcune tendenze fornendo materiali utili per le trasformazioni in atto al tempo della crisi.

Nel corso degli anni, su queste tematiche, è già stata svolta molta ricerca, sulla quale possiamo basarci. Un ricco insieme di studi di vario approccio teorico si è infatti interrogato in profondità sul problema della transizione postfordista di Torino (Pichierri, 1989; Bagnasco, 1990; Dansero, 1993; Spaziante, 1996; Dansero, Giaimo, Spaziante, 2000; Consiglio Italiano per le scienze sociali, 2007; Davico, Staricco et, 2009; Armano, 2010; Cominu e Musso, 2010; Belligni e Ravazzi, 2012; Cappellin, Ferlaino, Rizzi, 2012; Crivello, 2012; Bondonio, Guala, 2012; Dondona, Barella et al, 2012; Semi, 2015; Vanolo, 2015). A questi studi bisogna inoltre aggiungere il Rapporto Rota che, periodicamente, da più di quindici anni si occupa di monitorare puntualmente lo stato della trasformazione sociale e territoriale di Torino.

Volendo individuare un tempo preciso in cui collocare il processo di transizione postfordista, si può dire che ancor prima della fine degli anni '80, - periodo che può essere considerato "turning point" - si possono collocare i primi chiari segnali della trasformazione di Torino (Ferlaino, 1982). Il processo di trasformazione dell'identità della one company town richiede però circa venti anni per manifestarsi in tutta la sua pienezza liberando oltre 3.000.000 di mq di aree industriali (Dansero, Giaimo, Spaziante, 2000; Spaziante, 2000; Dansero, Spaziante, Grella, 2005; Spaziante, 2006) e provocando una mutazione nella struttura sociale della città, a partire dalla riduzione progressiva, di circa 150.000 posti di lavoro del comparto industriale (Revelli, 2010) Dagli anni '90 tale metamorfosi diviene del tutto riconoscibile e la tematica della transizione postfordista di Torino interseca molteplici problematiche, sulle quali si è soffermata l'attenzione di urbanisti, sociologi, geografi, che riguardano il modello di sviluppo, la forma della città, la reinterpretazione dello spazio urbano e della vita quotidiana, le nuove immagini emerse dopo la "città-fabbrica" e le trasformazioni avvenute a seguito dell'adozione del PRG di Torino. Mutamenti questi che hanno tratto alimento dal nuovo posizionamento sul piano globale offerto dall'evento delle olimpiadi invernali del 2006, e, recentemente, dalla promozione della città come

---

<sup>1</sup> Secondo il recente Rapporto Rota (2016) a partire dagli anni '70, ben "10.000.000 metri quadri di aree industriali vengono dismesse (circa il 18% del territorio comunale) e tra il 1995 e 2015, 5.000.000 di metri quadri di queste aree vengono trasformate in nuovi spazi per la residenza, il commercio e i servizi, con più di 60 provvedimenti urbanistici approvati".  
[http://www.rapporto-rota.it/images/news/La\\_Citta\\_e\\_i\\_suoi\\_numeri\\_1\\_giu.pdf](http://www.rapporto-rota.it/images/news/La_Citta_e_i_suoi_numeri_1_giu.pdf)

centro della conoscenza e della cultura che si propone di coniugare l'eredità industriale, con l'innovazione e la sostenibilità (Bondonio et al., 2007; Vanolo, 2015).

Dal punto di vista della sociologia urbana e degli studi culturali che analizzano il cambiamento della città tentando di considerare lo sguardo di chi la abita e l'attraversa, si considera come agiscono le diverse rappresentazioni e costruzioni sociali degli spazi urbani. Tale approccio è attento ai messaggi ed ai significati sottesi alle forme ed all'immagine che il cambiamento (o il mantenimento dello status quo) è potenzialmente in grado di trasmettere.

Assumendo tale ottica, non si può non notare, prescindendo da qualsiasi giudizio sul valore estetico su quanto è stato realizzato al posto dei vecchi fabbricati industriali, come dalla trasformazione di vaste porzioni urbane si siano ottenute nuove parti di città con una immagine diversa e, in molti casi, inedita per la trama urbana torinese che, a seconda dei casi, conserva le memorie industriali negli elementi dei capannoni adibiti a nuove funzioni al cui fianco sopravvivono tracce di antichi quartieri operai oppure le cancella completamente sostituendola con nuove architetture foriere di una nuova immagine che non è il frutto di una mera percezione visivo-sensoriale ma coinvolge fatti culturali e sociali (Lynch, 1960).

Ai conclamati simboli architettonici della città barocca o di quella fordista se ne affiancano altri, senza dubbio meno impattanti, ma carichi di nuovi significati.

L'immagine della "one company town" che nel Novecento ha caratterizzato Torino ha lasciato così spazio a nuove rappresentazioni, che mostrano le molteplici facce di una transizione a più vocazioni e che pone tuttavia numerosi punti interrogativi (Pichierri, Perulli, 2010).

In qualche modo il superamento del vecchio modello industriale fordista ha creato le premesse e lo spazio ideale e privilegiato di osservazione sul quale riflettere che ruota intorno alla trasformazione delle aree dismesse.

Questa tematica diventa cioè occasione e cartina di tornasole per parlare di qualcosa di più ampio che riguarda il passato, il presente che stiamo vivendo e le prospettive del territorio.

In primo luogo il tema delle aree dismesse si intreccia con il più attuale problema del consumo di suolo. In anni relativamente recenti le scienze sociali e gli *urban and regional studies* hanno cominciato a occuparsi del fenomeno del consumo di suolo interrogandosi sulla compatibilità tra la "nuova" forma urbana che emerge dalla crisi del fordismo, le attività umane, e l'ambiente circostante. Il recupero delle aree dismesse è diventato un campo di riflessione che ha coinvolto attori sociali e istituzionali differenti e li ha posti di fronte alla possibilità di fronteggiare il crescente consumo di suolo con la serie di drammatiche conseguenze che comporta sull'ecosistema, il paesaggio e la vita sociale. L'ultimo rapporto dell'ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca, 2015) mostra come la percentuale media del consumo di suolo in Piemonte, negli ultimi sessant'anni sia più che raddoppiata, passando dal 3,2% (1950) al 7,2 % (2012). E la copertura dei suoli abbia prodotto effetti negativi per la popolazione, l'ambiente, e il paesaggio, con forti aumenti dei costi di urbanizzazione e di fornitura dei servizi. Al posto del modello urbanistico espansivo del XX secolo che con un'ipertrofica crescita, replicava una città sempre uguale a se stessa nelle cinture periferiche, ampliava a dismisura e cementificava interi lotti di aree verdi e sovente produceva stili di vita caratterizzati da anonimato, smarrimento del senso di appartenenza ai luoghi, con il "riciclo" delle aree industriali dismesse si è presentata la possibilità di fare proprio un altro modello di sviluppo oggi

diffuso dalla cultura urbanistica avanzata, più consapevole dei limiti ecologici, attento al consumo di suolo, contemplante l'opportunità di recupero e rigenerazione degli spazi urbani lasciati vuoti e più rispettoso delle identità dei luoghi. Tale prospettiva volta a realizzazioni senza occupazione di nuovo suolo - in passato poco considerata - assume oggi un particolare rilievo e diviene una risposta perseguibile e perseguita nell'attuale contesto di crisi economica e di scarsità di risorse.

Il progetto editoriale anche su questo tema intende produrre elementi di conoscenza e promuovere maggiore sensibilità conscio che il fenomeno del consumo di suolo ancora non è considerato a sufficienza ed è sottovalutato rispetto alle conseguenze portate dalla trasformazione irreversibile degli ecosistemi terrestri, in netto contrasto coi principi dello sviluppo sostenibile. All'interno di tale orientamento bisogna altresì ricordare esempi meritori, come l'attività del CRCS (Centro di Ricerca sul Consumo dei Suoli), e evidenziare i segnali positivi di embrionale acquisizione di queste tematiche: il Disegno di legge nazionale "Nuovo testo base adottato dalle Commissioni riunite VIII e XIII, Contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato (C. 2039)" approvato e trasmesso in Parlamento il 20 gennaio 2015, e assegnato il 18 maggio 2016 in sede referente alla 9<sup>a</sup> e alla 13<sup>a</sup> Commissione del Senato ; la Legge regionale piemontese n. 3/2013 che prevede il contenimento del consumo di suolo "limitandone i nuovi impegni ai casi in cui non vi siano soluzioni alternative" (art. 1).

Da quanto detto sinora emerge la rilevanza della questione delle aree dismesse; vorremmo ora sottolineare come tale questione si è andata evolvendo nel corso del tempo. Per fare ciò, nella parte che segue, intendiamo distinguere schematicamente alcune fasi.

Dal primo manifestarsi delle aree dismesse, diverse fasi si sono infatti succedute, da intendersi non solo come fasi di dismissioni ma anche come tentativi di recupero e nuove dismissioni (Spaziante, 1996).

Nella fase iniziale che la letteratura fa risalire ai primi anni '80, nella discussione pubblica delle aree dismesse sono apparsi maggiormente evidenti gli aspetti critici. Tuttavia, contemporaneamente, le aspettative di rendita immobiliare collegate alla localizzazione urbana, centrale o semicentrale delle dismissioni, le hanno fatte considerare come aree appetibili per il mercato immobiliare e per investimenti nel settore edilizio residenziale e terziario.

Tale visione alquanto semplicistica si è rapidamente infranta di fronte alle difficoltà, emerse progressivamente, inerenti la complicata e la difficoltosa riconversione e realizzo delle opere. E' in questa fase che urbanisti e autorità pubbliche hanno cominciato a comprendere la rilevanza del fenomeno in termini di governance territoriale e a monitorare lo stato e l'estensione del processo di formazione di grandi e piccoli vuoti urbani, che peraltro con il passare del tempo andava ampliandosi e, simultaneamente, si interrogava sulle risposte da dare alle situazioni di degrado economico e sociale delle zone limitrofe a quelle della dismissione industriale.

Come scrive Agata Spaziante: è "improvvisamente emersa nella coscienza collettiva la dimensione del fenomeno, il suo ritmo di crescita e la carenza di strumenti per affrontarlo, anche per effetto di alcuni casi emblematici (Lingotto, Pirelli Bicocca, ecc.) divenuti argomento di discussione estesa ad un pubblico vasto e non specializzato ". (Spaziante, 1996)

Dalla metà degli anni novanta, è mutato l'approccio e si è andati oltre lo studio di casi interessanti. Il dibattito si è avviato su nuove coordinate volte a consentire la confrontabilità dei dati di ogni singolo caso e la contestualizzazione delle esperienze, per cercare di analizzare lo stato di fatto e prospettare le potenzialità delle aree all'interno dello sviluppo della città.

Negli anni novanta, tutte le grandi città italiane che hanno avuto un passato manifatturiero, e Torino in particolare, vedono apparire dinamiche simili di de-industrializzazione, con l'abbandono e lo svuotamento di vaste aree della città, progressiva terziarizzazione, disconnessione del sistema infrastrutturale, destrutturazione del sistema sociale e relativo cambiamento della struttura produttiva, cui non corrisponde l'adeguamento del precedente sistema di regolazione. Sono processi che intrecciano questioni inerenti la crisi del modello produttivo con questioni urbanistiche e sociali di portata locale e globale.

E' così che si mette a fuoco il nesso tra degrado dei vuoti industriali e possibilità di "riqualificazione urbana". E' una tematica internazionale, certamente europea (Gabrielli, 1993) che lascia intravedere il superamento del degrado urbano industriale, la riscoperta del colore e della riqualificazione del tessuto storico, la rimodulazione delle periferie.

L'obiettivo della *riqualificazione urbana* necessiterà dell'uso di nuovi strumenti urbanistici che possano ridisegnare parti rilevanti della città e riprogettarle per il riuso e il recupero, per la re-industrializzazione e terziarizzazione..

Successivamente, negli anni duemila il processo è stato affrontato con strumenti differenti e si parlerà allora di *rigenerazione urbana*, cioè di quell'insieme strutturato di misure concertate a più livelli, volte a intervenire sulle aree degradate nell'ottica di promuovere lo sviluppo non solo dell'area specificamente interessata ma dell'intero territorio locale (Gotham, 2001; Moulaert, Rodriguez e Swyngedouw, 2005; D'Onofrio, Talia, 2015). Ciò ha comportato l'elaborazione di una vera e propria strategia di trasformazione con il coinvolgimento di molteplici attori sociali, e nel caso dei progetti URBAN finanziati dall'Unione Europea, la presenza del settore pubblico che si è fatto garante e promotore di processi che sono stati finanziati con la spesa pubblica per la realizzazione di opere in zone urbane degradate, periferiche o svantaggiate, a favore di attori economici privati forieri delle trasformazioni (Salone, 2005)

Come emerge da quanto detto finora l'analisi dei processi di trasformazione dei vuoti industriali può essere sviluppata da diverse angolazioni: da un punto di vista storico, sociale, geografico-territoriale, delle policies e degli studi culturali.

La cosa importante da sottolineare è che il tema delle aree dismesse, oltre ad essere oggettivamente importante, lo è anche teoricamente come terreno esemplare su cui si combinano e si manifestano spazialmente problematiche diverse: urbanistiche, storiografiche, territoriali e culturali. In considerazione di tutto ciò si è cercato di costruire un volume con un'articolazione ricca e il più possibile coerente.

Il testo ripercorre e presenta diversi punti di vista fornendo molteplici chiavi di lettura e valutazioni, anche contrastanti, dei cambiamenti avvenuti. Tali cambiamenti sono descritti e analizzati nei primi articoli che aprono il volume e ciò costituisce un valore in sé in quanto nel vasto panorama degli studi sul tema, ad oggi, manca ancora una ricostruzione completa, sistematica ed esaustiva dei processi di trasformazione avvenuti che sono di notevole rilevanza. Come è stato di recente affermato, a partire



dalla fine degli anni '70 sono stati interessati 10 milioni di mq di aree industriali dismesse, circa l'8% del territorio comunale (Urban Center Metropolitano, 2016).

Il volume è organizzato su tre sezioni. Nella prima sezione sono stati inseriti quegli studi che dispiegano le necessarie coordinate teoriche della tematica e fanno luce sul mutamento generale della città, svelando le diverse forme e fasi di dismissione e ponendo enfasi sugli aspetti che coinvolgono le relazioni tra gli spazi mutati e il tempo delle dismissioni e del loro “riciclarsi”. Nella prima sezione si documenta quanto avvenuto e si forniscono elementi di conoscenza generale per capire le cause che hanno portato alle dismissioni, descriverne i processi, rappresentarne i mutamenti e le azioni politiche intraprese.

Nella seconda sezione del volume, i contributi danno conto di risultati di ricerca su di un buon numero di significativi casi empirici che illustrano alcune esperienze di trasformazione nel territorio torinese e dell'immediato circondario, e ne restituiscono per grandi tratti gli aspetti essenziali, e le caratteristiche di “successo” o “fallimento”. Questa sezione comprende analisi sulle Spine di Torino, sul caso di TNE Mirafiori, sulle rivitalizzazioni delle aree delle fabbriche Ex Diatto – Ex Westinghouse, sull'area industriale OSI Nord Ovest di Torino. Completano il panorama i contributi sui casi delle trasformazioni intervenute nell'area delle Ex Acciaierie Mandelli di Collegno, e nelle aree del circondario di None e Settimo Torinese.

Sono descritti diversi casi, strumenti e contesti, in maniera attenta alle policies e alle agende urbane che si sono andate delineando nel corso del tempo e contemporaneamente si è cercato di fare dialogare tra loro i contributi attraverso punti di vista, approcci ed esperienze differenti.

La terza sezione fornisce degli elementi di conoscenza sulle politiche pubbliche regionali e di valutazione su come sono state affrontare le criticità che vi sono nelle esperienze di recupero sia come aspetti specifici e problematici relativi ai progetti di bonifica dei suoli delle aree dismesse, sia in termini di costo e più complessivamente, di logica del ridisegno urbano.

Ne emerge un insieme di “atti territorializzanti” (Magnaghi, 2010), cioè di azioni trasformative che non modificano solo la forma urbana ma ne strutturano le relazioni di prossimità delle persone, la convivenza, la coscienza urbana. A Torino sembra essersi giocata una partita non solo pratica di trasformazione ma anche teorica che ha introdotto la questione della ‘rigenerazione urbana’ (D’Onofrio, Talia, 2015) oggi assunta a nuovo paradigma del sapere urbanistico. Riuso, riciclo, recupero, integrazione dei progetti, incremento della flessibilità degli strumenti di piano, limitazione del consumo di suolo, che oggi appaiono gli assi del nuovo fare urbanistico sembrano emergere, sebbene criticamente dall'esperienza torinese (Montanari, 2012), aprendo un percorso ancora in gran parte da indagare.

Al fine di avvicinare maggiormente al contenuto e accompagnarne la lettura, proponiamo ora, di seguito, una presentazione sintetica dei singoli contributi che compongono il volume. Essa è in funzione di servizio per il lettore, che può scegliere così, secondo i suoi interessi, tra una lettura sistematica e una più selettiva e mirata.

La prima sezione si apre con **Ristrutturazioni industriali e territorio: crisi, declino, metamorfosi?** Un contributo di **Angelo Pichierri e Valentina Pacetti**, di taglio

prevalentemente teorico e storico sociale, il cui punto di forza e originalità sta nel contribuire a strutturare ipotesi interpretative intorno alla questione dei processi di de-industrializzazione in relazione all'avanzare della globalizzazione, individuando in maniera esplorativa due modelli teorici di riferimento che pongono sfide diverse agli interventi di politica pubblica.

Di rilievo l'uso di letteratura qualificata che riposiziona l'oggetto di indagine in un ampio orizzonte di analisi che va al di là del campo degli studi urbani e regionali e intreccia approcci di sociologia economica e relazioni industriali.

Secondo gli autori è possibile individuare due distinte ondate di ristrutturazioni industriali, caratterizzate da origini e da modelli di intervento profondamente diversi. La prima ondata si concentra nel corso degli anni Ottanta, corrisponde a crisi di ciclo del prodotto, e impone alle imprese di confrontarsi con la sfida della flessibilità, e quindi con la necessità di riorganizzazioni interne che spesso prevedono una consistente contrazione del personale (oltre che degli spazi occupati dagli stabilimenti). In questa fase, diventano centrali concetti come quello di *"old industrial areas"* per cui settori un tempo centrali per lo sviluppo industriale vengono percepiti al declino e la reindustrializzazione appare la principale strategia contro la disoccupazione. Dopo il 2000, il sistema produttivo dei paesi occidentali affronta la seconda ondata e gli effetti di una globalizzazione ormai compiuta su larga scala e ai precedenti processi di deindustrializzazione se ne affiancano altri, di delocalizzazione. In questi anni i due "cicli" di ristrutturazioni vedono un ruolo diverso degli attori economici, politici e sociali e sollecitano interventi differenti a diverse scale geografiche: prima nazionali, poi prevalentemente locali e comunitari, con un certo rilievo per le politiche di carattere concertato.

La recente crisi economica si innesta e approfondisce ulteriormente queste dinamiche. Essa richiede nuovi strumenti tanto analitici quanto politici.

Anche il contributo che segue, di **Egidio Dansero e Agata Spaziante**, mantiene una visione complessiva. In **"Scoprire i vuoti industriali: riflessioni a partire da censimenti e mappature di aree industriali dismesse a Torino"**, gli autori espongono una puntuale documentazione delle trasformazioni intervenute e propongono delle valutazioni di carattere generale sia sul piano storico e metodologico, rispetto alla conoscenza della consistenza e del riutilizzo di "vuoti industriali", sia in relazione alle politiche e rappresentazioni urbane e al loro significato per le strategie di sviluppo della città e del territorio.

Nel 1989 - periodo in cui si evidenzia la prima fase delle dismissioni - i due autori hanno condotto una imponente ricerca di mappatura e quantificazione delle aree dismesse nel territorio torinese attraverso la realizzazione di un censimento delle 128 aree industriali allora dismesse di superficie di calpestio maggiore di 500 mq. presenti nel Comune di Torino, per poi seguire l'evoluzione delle 128 aree fino al 2012. La scoperta di questa cartografia di insieme consente agli autori di disporre di un prezioso patrimonio di conoscenze e suggerisce possibili valenze di trasformazione per rendere fruibili questi spazi e il loro riuso con interventi anche rimediali per promuovere la rigenerazione di parti di città.

L'articolo espone i risultati di questa importante ricerca ed espone la metodologia seguita, anche per il suo successivo monitoraggio, con l'aiuto di mappe e tabelle che illustrano le tipologie produttive preesistenti, le funzioni che il PRG proponeva di collocare nei siti, quelle che vi si sono effettivamente insediate.

Gli autori evidenziano alcuni *step* di monitoraggio di questo processo (1997 – 2005 – 2009 – 2012) che hanno evidenziato la presenza, prima, di alcuni ostacoli e poi, dalla metà degli anni '90, l'accelerazione del processo di riuso.

A integrazione, gli autori riportano l'aggiornamento svolto nel 2006 e nel 2007, con un censimento, di altra metodologia (attraverso raccolta di documenti e interviste presso gli uffici comunali) delle aree industriali dismesse nell'area metropolitana torinese (svolta con Ires Piemonte per la Regione Piemonte).

Ne risulta l'osservazione di un processo evolutivo completato in 23 anni nella città-fabbrica per eccellenza, che permette oggi agli autori di riflettere e porre domande su molti aspetti di generale interesse: quali i nodi che hanno ostacolato l'intervento su queste aree nei primi 10-15 anni; quali le condizioni che hanno permesso di superarli, e ancora, il riuso delle aree dismesse può considerarsi una occasione ben utilizzata per trasformare una città in declino e promuoverne la trasformazione, cogliendo abilmente ogni opportunità a cui è stato possibile appoggiarsi?

Segue il contributo di **Silvia Bighi** dal titolo **Le aree dismesse nella riqualificazione e nella rigenerazione urbana a Torino (1990-2015)**, di taglio cronologico-descrittivo e comparativo. Dopo un breve inquadramento che sintetizza lo stato dell'arte al 2015 attraverso la mappa aggiornata delle "aree dismesse" a Torino, l'autrice descrive il complesso sistema che ha sostanziato il PRG di Torino nonché di come i piani, i programmi complessi, i progetti integrati di trasformazione urbana, tra i più importanti degli ultimi due decenni abbiano affrontato la riqualificazione e la rigenerazione di aree e quartieri dell'immenso e multiforme patrimonio di aree industriali dismesse. Il contributo di Bighi è complementare a quello precedente di Spaziant e Dansero e rilegge in parallelo all'incirca lo stesso arco di tempo, concentrando però l'attenzione sull'interazione con gli strumenti di programmazione che si sono succeduti.

Le nozioni di riqualificazione e di rigenerazione utilizzate dalla autrice discendono dalla terminologia degli strumenti urbanistici. Per riqualificazione l'autrice indica un processo di trasformazione che punta in modo pressoché esclusivo alle questioni fisico-ambientali e propone soluzioni solo in tali direzioni. Per rigenerazione, intende invece un processo che risponde alla "complessità" e che richiede una visione d'insieme sulle aree urbane, che affronti questioni fisiche, abitative, economiche, sociali e proponga soluzioni integrate.

Nello specifico, il contributo si propone di rispondere alle seguenti questioni:

- nel riuso delle aree dismesse se e come cambia il percorso d'individuazione delle destinazioni d'uso tra riqualificazione e rigenerazione? Quale ruolo ha avuto l'accompagnamento sociale nella trasformazione dei vuoti industriali e nella successiva manutenzione dell'area riconvertita?
- in quali casi le aree dismesse riconvertite/rifunzionalizzate sono diventate nuovi punti di riferimento per la collettività?
- nella riqualificazione e nella rigenerazione se e come viene affrontata la memoria del passato industriale-produttivo dell'area?

Per tentare di affrontare tali complesse questioni lo sguardo dell'autrice si sofferma sull'analisi delle aree dismesse all'interno dei Programmi Urbani Complessi distinguendo tra Riqualificazione (PII e PRiU) e Rigenerazione (PPU, Urban e PISU). Nell'insieme analizza così undici Programmi di Riqualificazione Urbana e i tre

Programmi Integrati di Intervento, scegliendo di considerare solo quei programmi in cui erano presenti aree industriali dismesse.

La finalità è di ricostruire (in modo sintetico) le modalità di intervento (processo, rapporto con l'area intorno, soggetti coinvolti, destinazioni d'uso, accompagnamento e memoria storica) nelle aree dismesse, riflettendo sulle diversità di percorso e di risultato nelle realizzazioni supportate dai due approcci indicati.

Completa la prima sezione il contributo dal titolo **“Architetture ordinarie a Torino tra il 1995 ed il 2015” le ragioni di una piccola ricerca** di Davide De Rossi.. Nel contributo, di taglio critico-descrittivo e basato su ri-elaborazione di letteratura secondaria, la tematizzazione delle trasformazioni urbane è sviluppata focalizzandosi sulle trasformazioni intervenute nel territorio torinese nel lungo periodo. Particolarmente interessante è la tipologia proposta dall'autore secondo la quale le trasformazioni urbane si danno secondo tre categorie di intervento: *grandi insediamenti residenziali*, *grandi oggetti*, e *architetture “ordinarie”*. Il saggio fornisce una visione d'insieme dei punti di svolta con i quali si sono manifestate le trasformazioni urbane sia in termini spaziali sia cronologici sia amministrativi, e analizza alcune criticità delle forme che tali trasformazioni hanno assunto. Rispetto alle possibili scelte e opzioni positive per le future politiche pubbliche, l'autore suggerisce l'elaborazione di politiche capaci di “supportare, articolare, implementare l'intreccio delle relazioni che costituiscono la qualità dei luoghi”. Auspica che possano essere introdotte nuove pratiche sperimentali in una dimensione del progetto urbano che ne accetti il carattere processuale sociale, al fine di ampliare nel tempo una buona cultura urbana che sia anche in grado di colmare il divario sempre più accentuato tra la città degli eventi, dell'internazionalizzazione, dei grandi progetti e la città socialmente vissuta. L'enfasi è posta sulla qualità degli spazi di carattere pubblico e sul recupero dell'immaginario urbano di carattere comune, capace di costituire, ideare, progettare una nuova e articolata spazialità pubblica.

Segue la seconda sezione del volume che tratta della ricostruzione dei processi e dei casi esemplari, con la descrizione delle *best practices* e delle esperienze recenti, più rilevanti di trasformazione delle aree dismesse.

A partire dal piano regolatore del 1995 la Città di Torino ha avviato numerose e diverse esperienze di trasformazione urbana, che hanno radicalmente modificato il tessuto urbano. Gli interventi articolati secondo la strategia delle Spine hanno interessato ampie superfici di aree industriali dismesse.

Spina 3 e Spina 4 costituiscono tra i più ampi e ambiziosi interventi di ridisegno urbano della città di Torino. I due grandi parchi sorgono su aree che, fino agli ultimi decenni del Novecento, hanno ospitato produzioni industriali imponenti per dimensione, numero di occupati e impatto ambientale; entrambi costituiscono un tassello fondamentale di più ampi Programmi di Riqualificazione Urbana che hanno visto il ridisegno di estese porzioni di città e l'insediamento di un numero significativo di nuovi abitanti su aree che per anni hanno espresso un vuoto all'interno del tessuto urbano torinese.

Su Spina 3 insistono due contributi. Il primo, dal titolo **“Accompagnare la trasformazione: i parchi postindustriali della Spina 3 e della Spina 4 a Torino”** di Luca

**Cianfriglia, Sandra Giannini**, è teso a ricostruire il processo decisionale della trasformazione in un'ottica prevalentemente istituzionale.

L'articolo ricostruisce dal punto di vista del Comitato Parco Dora, del Comitato Urban Barriera di Milano e dei relativi Uffici di Comunicazione istituzionale, le esperienze di accompagnamento e di risposta al percorso e all'impatto delle trasformazioni messe in atto dalla Città di Torino attraverso strumenti e modalità derivanti dalla sperimentazione di pratiche di rigenerazione urbana sui suoi territori più complessi.

Gli autori descrivono le esperienze del Comitato Urban Barriera di Milano per la Spina 4 e del Comitato Parco Dora per la Spina 3, analizzando le declinazioni e le modalità operative dell'attività di accompagnamento, in relazione ai soggetti, ai fattori e alle diverse fasi della trasformazione.

Per quanto riguarda i soggetti coinvolti, gli autori ne descrivono la funzione sostenendo l'utilità dell'azione di accompagnamento rispetto agli interessi espressi: se nei confronti dei cittadini dei territori interessati questa si configura come comunicazione dei progetti, e ascolto delle istanze e stimolo della partecipazione; nei confronti dei soggetti dell'amministrazione offre loro un patrimonio di conoscenza sulle modalità puntuali di azione in grado di far fronte a interventi che per complessità e dimensioni costituiscono un elemento di straordinarietà rispetto all'operare consueto; infine, riguardo ai soggetti economici, imprenditoriali e del terzo settore l'accompagnamento si traduce nella loro messa in rete per l'attivazione e la valorizzazione di risorse e opportunità.

Rispetto ai fattori in gioco, l'azione di accompagnamento è presentata come finalizzata a "tenere insieme", nel corso del processo di realizzazione, le intenzioni politiche che stanno alla base delle scelte che hanno orientato la trasformazione, garantendone il perseguimento pur nella complessità e nelle criticità derivanti dal confronto con i soggetti coinvolti e con gli effettivi risultati, raccogliendo, e ove possibile integrando, gli stimoli provenienti dal territorio.

Per quanto riguarda le fasi del processo di trasformazione, l'attività di accompagnamento viene declinata affiancando i passaggi della progettazione, della realizzazione degli interventi e dell'appropriazione da parte della collettività.

Il secondo intervento, dal titolo **“Da cittadella industriale a Spina 3: una riconversione incompiuta”**, di **Ezio Boero**, ha un taglio di ricostruzione critica dei processi di trasformazione dell'area Spina 3. L'autore, richiamando quanto emerge dal suo libro *“La Spina 3 di Torino, trasformazioni e partecipazione: il Comitato Dora Spina Tre”* (2011), posiziona nel più ampio scenario storico e culturale l'intervento di Spina 3, e ne analizza punti di forza e criticità emersi nel corso della sua realizzazione.

Il contributo inizia richiamando con un breve *flashback* il rapporto tra le fabbriche del lungo Dora e i quartieri storici circostanti. Con alcune delle immagini ancora presenti tra gli abitanti che vivevano in prossimità alla cittadella industriale, introduce il tema della conservazione della memoria del Lavoro. Descrive il periodo della dismissione industriale, il conseguente subentrare della perdita d'identità e il successivo senso di desolazione, che hanno imposto l'intervento di risanamento e di riconversione. Poi, le attese generatesi nei residenti di maggiori servizi sociali e di verde pubblico per un territorio a lungo condizionato dalla presenza di quelle fabbriche.

Lo scritto nomina i principali atti amministrativi che hanno consentito l'inizio dei cantieri di Spina 3 e li situa all'interno di un dibattito sulle riconversioni industriali e sul



ruolo della rendita fondiaria, sul rapporto tra iniziativa privata e governo pubblico che ha interessato il Piano Regolatore e Programmi di Riqualificazione Urbana,. S'individuano alcuni risultati positivi del progetto di Spina 3 (il recupero dell'area abbandonata, la presenza di un parco pubblico e di residenze anche per i ceti popolari) ed altri negativi, quali l'affidamento del nuovo quartiere ai servizi pubblici esistenti, la non contestuale realizzazione del Parco Dora rispetto alle residenze e l'enfatizzata presenza della grande distribuzione commerciale.

Si accenna poi alle due principali locomotive della trasformazione, l'una, Envi Park scarsamente utilizzata per una possibile realizzazione ecologica del nuovo quartiere e chiamata in campo solo per il primo progetto, non utilizzato, di parco; l'altra, il centro commerciale Parco Dora, che fin da subito assume centralità nel nuovo insediamento come luogo d'aggregazione e organizzatore di eventi.

Si presentano schematicamente i pareri discordi emersi tra architetti e urbanisti in merito alle realizzazioni residenziali e alla conservazione di poche strutture industriali, citando il convegno di Cittàbella, le ricerche del Comitato G. Rota, la valutazione dell'Ordine degli architetti, il dibattito locale che si ebbe su La Stampa durante il mese di maggio 2007.

Si ricordano le modalità di progettazione del Parco Dora e le promesse di dar valore alle opinioni dei residenti nella sua concreta realizzazione; si fa quindi il punto su quelle che sono state e quelle che sono le necessità del quartiere e del parco, ricordando i principali eventi sociali di Spina 3 in questi primi dieci anni di vita.

In tema di partecipazione si confrontano punti di vista differenti e opposti, quello del Comitato istituzionale Parco Dora, costituito dal Comune assieme alle associazioni dei costruttori immobiliari per accompagnare i primi anni della trasformazione, e quello del Comitato di cittadini Dora Spina Tre che agisce con varie iniziative per migliorare la vivibilità del quartiere e del parco. Di entrambi si affrontano le modalità di costituzione e gli scopi: del primo la discussione iniziale in consiglio comunale e le linee guida emerse, del secondo gli intendimenti e le principali iniziative.

Infine, sulla base dell'esperienza di Spina 3, occasione unica a Torino per certi versi per ragionare su questi temi, si conclude facendo considerazioni sul rapporto tra le trasformazioni urbane, la partecipazione dei cittadini e il ruolo delle Amministrazioni e si presentano ipotesi per una nuova stagione di *governance* locale che coinvolga attori privati interessati ad operare sul Parco Dora.

La seconda sezione prosegue con l'articolo di **Nadia Caruso e Elena Pede, dal titolo "Ex Diatto - Ex Westinghouse, due casi emblematici per le politiche di rivitalizzazione delle aree industriali torinesi."**

Il contributo si propone di affrontare due casi situati nel quartiere San Paolo-Cenisia a Torino. Quest'ambito urbano è stato interessato da una serie di riqualificazioni profondamente riconducibili all'ampio processo di rivitalizzazione e rilancio perseguito dalla Città. Il quartiere, parzialmente situato lungo la Spina Centrale (Spine 1-2), nelle sue aree dismesse ha attratto numerose funzioni pubbliche e private di rango metropolitano, sia di nuova costruzione sia di rifunzionalizzazione: il Palazzo di giustizia, il raddoppio del Politecnico ma anche la Fondazione Sandretto Re Rebaudengo, la Fondazione Merz, le Officine Grandi Riparazioni, le carceri Le Nuove, il grattacielo San Paolo. Se queste operazioni possono essere considerate come immagini-simbolo del cambiamento torinese e delle sue trasformazioni urbanistiche, i

due casi analizzati seguono un percorso di trasformazione controverso e dibattuto dalla cittadinanza.

In particolare, nell'ambito di trasformazione delle ex Officine Nebiolo e Westinghouse, il progetto della Nuova Biblioteca Civica Centrale di Mario Bellini è divenuto tanto un simbolo del rilancio torinese quanto quello della nuova crisi che la città sta affrontando fin dalla conclusione dell'evento olimpico del 2006. Il progetto è del tutto naufragato a causa della mancanza di fondi e le destinazioni d'uso culturali previste dal PRG sono andate incontro a variante, dopo anni di stallo, per permettere interventi più remunerativi per le casse comunali.

Caso simile per i suoi esiti è quello della ex Diatto Snia Viscosa, non lontana dall'area precedente: da immobile tutelato e vincolato per interesse culturale, la Città lo inserisce nel portafoglio immobiliare a disposizione di possibili investitori. Nel 2010 il vincolo ministeriale viene annullato e sostituito da uno meno restrittivo e parziale e viene modificata la sua destinazione d'uso, da servizi a funzioni miste (residenza, produttivo, ASPI).

Per entrambe le aree viene previsto l'inserimento di nuovi centri commerciali ed emerge con chiarezza come le trasformazioni urbanistiche siano diventate tra i principali strumenti per reperire risorse, in linea con politiche urbane sempre più neoliberiste. A partire dall'analisi delle trasformazioni avvenute nelle aree industriali dismesse di un quartiere, il contributo muove verso una riflessione più ampia sulle dinamiche che hanno influenzato le politiche urbane di trasformazione della città di Torino negli ultimi anni.

Il caso che segue, importante anche dal punto di vista simbolico, riguarda la dismissione e la tentata re-industrializzazione di una porzione rilevante dello storico stabilimento industriale di Mirafiori.

**Valentina Pacetti**, nel suo contributo dal titolo **“Dalla componentistica allo yogurt: storia di un progetto di deindustrializzazione”**, ricostruisce tale processo a partire dal 2005, anno nel quale Comune di Torino, Regione Piemonte e Provincia di Torino acquistano da Fiat Auto 300.000 mq di aree industriali dismesse (stabilimento di Mirafiori e Campo Volo di Collegno) per 70 milioni di euro. Se l'intervento degli attori pubblici per la gestione e/o riqualificazione di aree industriali si presenta solitamente in varie tipologie, il caso Mirafiori costituisce per molti versi un evento originale nel panorama europeo, soprattutto per il progetto che lo accompagna: al momento dell'acquisto delle aree, l'iniziativa è parte di un più ampio piano di reindustrializzazione che dovrebbe focalizzarsi sul consolidamento del tessuto produttivo torinese, e non fa soltanto parte di un piano di riordino urbanistico.

Proprio in questa prospettiva i soggetti firmatari dell'accordo danno vita a TNE (Torino Nuova Economia), un'agenzia che ha come missione «la riqualificazione e la valorizzazione delle aree acquisite da Fiat S.p.A. per la realizzazione del Polo Tecnologico di Mirafiori e del Campo Volo di Collegno», attraverso la bonifica, la riconversione e l'assegnazione di nuovi lotti a imprese del sistema dell'auto.

In questa prima fase si possono rintracciare aspetti di coerenza con il modello di *governance* torinese degli anni '90 e dei primi anni 2000, per quanto riguarda il rapporto con il settore auto e per quanto riguarda, più in generale, il rapporto tra gli attori del territorio.

In primo luogo l'idea di una reindustrializzazione centrata sul settore *automotive* sottolinea una dimensione di *path dependency* che porta con sé l'ambivalenza del

rapporto di Torino con la sua storia di “città fabbrica”: nelle visioni più critiche, la città sconta una pericolosa incapacità di allontanarsi da un’identità produttiva ormai destinata a scomparire; il rifiuto di abbandonare il percorso noto dello sviluppo industriale piemontese si traduce però anche, da un diverso punto di vista, nella formulazione di progetti basati sulle reali risorse del territorio (sia in termini di competenze che di tessuto produttivo), e per questo credibili.

In secondo luogo, la storia del processo decisionale che conduce all’intervento sulle aree è un esempio di politica locale concertata, nella quale sono coinvolti attori pubblici, attori privati, cittadini, università e associazioni di rappresentanza, e che mostra tutti i punti di forza e di debolezza di una modalità di “governance” che si è nel frattempo fortemente indebolita. Anche la storia dell’agenzia TNE può essere efficacemente letta in questa prospettiva.

A dieci anni dall’acquisto delle aree di Mirafiori, è possibile un bilancio che tenga conto dei diversi aspetti interessati da quell’iniziativa. Un primo livello dell’analisi riguarda le aree, la loro ristrutturazione fisica e l’assegnazione degli spazi: il processo attualissimo di bonifica e i suoi costi, le decisioni relative alle dimensioni e dell’assegnazione dei lotti, le difficoltà dei vincoli giuridici e amministrativi. Un secondo livello riguarda il significato industriale del progetto: quali soggetti si sono effettivamente insediati, quanto si è rimasti fedeli all’ipotesi originaria di una reindustrializzazione legata al sistema auto e al riordino della componentistica. Un terzo livello di analisi consiste nella contestualizzazione dello stato dell’arte all’interno di un più ampio riassetto della *governance* piemontese e porta la riflessione sul ruolo che svolgono oggi i diversi attori inizialmente coinvolti, su come si sono evoluti gli equilibri tra i soggetti e che impatto ha avuto la contrazione delle risorse disponibili.

L’articolo successivo ha per oggetto un progetto di riqualificazione dell’area sulla quale insiste una ex fabbrica dismessa che risale all’industrializzazione di inizio novecento a Torino e dove oggi sorge Toolbox Coworking. L’area è denominata “Area OSI (Officine Stampaggi Industriali)” nei documenti del Comune di Torino, e si trova a ridosso della ferrovia. Attualmente fa parte del quartiere Crocetta, mentre agli inizi del ’900 si trovava al di fuori del nucleo abitativo di Torino, in una zona che oggi definiremmo di prima periferia in cui avevano stabilito le loro attività produttive numerose altre imprese che all’epoca erano per lo più dedicate alla lavorazione della metallurgia. **Aurelio Balestra, nell’articolo dal titolo “Area OSI ovest-nord: Toolbox Coworking”**, descrive e discute le varie fasi che hanno caratterizzato la trasformazione urbana e i passaggi da fabbrica di lavorazione metallurgica a vuoto industriale quindi a spazio di cooperazione per le attività dei *freelance* e lavoratori indipendenti. Punto d’avvio del processo di deindustrializzazione è la fine degli anni ’60, che proseguirà fino a giungere alla totale dismissione produttiva dell’area alla fine del 2008. Da allora si è messo in moto una dinamica imprenditoriale che ha dato luogo a una trasformazione riuscita, in tempi relativamente brevi e la cui storia è utile conoscere quale modello esemplare di buona pratica. Un punto di svolta della vicenda risale al 2008 quando viene concordato un Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) con il Comune di Torino per un riordino urbano molto ambizioso per mezzo del mutamento di destinazione d’uso, mista, residenziale e servizi di tutta la zona. Alla costruzione denominata OSI Ovest Nord il piano affida l’onere di mantenere intatta la memoria industriale dell’area: la ristrutturazione dovrà dunque – in base a quanto stabilisce il PEC – conservare inalterati i volumi, le strutture e la fisionomia esterna degli edifici.

Per il resto del “triangolo” (ex-Ghia, OSI Est e OSI Ovest Sud) viene invece concesso l’abbattimento pressoché totale delle strutture esistenti. Quello che segue è la dismissione della zona e la conseguente perdita di qualità urbana. Ad essa contrasta la realizzazione di un progetto economico-sociale e architettonico di trasformazione della sola OSI Ovest Nord concretizzato da Toolbox Coworking, un *hub* di innovazione e *coworking* che ospita al suo interno circa 150 diverse attività tra *freelance*, professionisti, *startup* e imprese, e comunità professionali su progetti legati all’innovazione tecnologica e sociale in ampi *open-space* o nelle *team-room* dedicate.

In Toolbox Coworking, trovano spazio trovano posto numerosi laboratori qualificati di innovazione quali Fablab Torino, Officine Arduino, Print Club Torino, il progetto pilota di domotica open source Casa Jasmina e il progetto di robotica applicata all’arte, all’architettura e al design, DigifabTURING, un vero e proprio *hub* creativo per il lavoro, che può essere ritenuto tra i primi in Europa sia per dimensioni, che per qualità.

Il volume presenta poi un insieme di casi localizzati nell’*hinterland* dell’area metropolitana di Torino, che arricchiscono il panorama delle dismissioni e trasformazioni urbane. Ne accenniamo di seguito.

Nell’articolo dal titolo **“Aree dismesse e politiche urbane a None. Dall’industria subita, all’industria inseguita”**, Carlo Alberto Barbieri, Carolina Giaimo ed Eros Primo propongono l’analisi di un caso empirico a livello locale, sui processi di recupero e valorizzazione di area industriali dismesse o a rischio dismissione-sottoutilizzazione nel territorio metropolitano del Comune di None (Torino).

La tesi degli autori è che la recente crisi economica e l’inaspettato e netto turning point del ciclo economico produttivo e di quello edilizio, abbiano reso evidente che i criteri e il ruolo della pianificazione urbanistica vigente (redatta prevalentemente prima della crisi) siano attualmente da ripensare.

La crisi presenta opportunità e sfide che vengono poste dalle nuove possibili tipologie di attività e impresa e dalle differenti tipologie localizzative e fattori di localizzazione, che tuttavia necessitano di una pianificazione più agile, di strumenti innovativi ed una filiera più corta ed efficace della governance dei percorsi decisionali e delle procedure, nell’ottica del contenimento e contrasto al consumo di suolo, nonché della rigenerazione urbana.

L’interesse del caso di None risiede nelle particolarità del rapporto intrattenutosi nell’arco degli ultimi 20 anni fra contenuti della pianificazione urbanistica, disciplina delle aree produttive dismesse o in dismissione e strumenti operativi.

Le specificità dei fattori ‘abilitanti’ del territorio di None vengono evidenziate attraverso l’analisi della forma e dei contenuti dei piani e le operazioni di recupero, con ciò esplicitando le modalità attraverso cui il Comune ha cercato di perseguire operazioni di *marketing* urbano favorendo, anche sotto il profilo delle procedure urbanistiche, la localizzazione di aziende produttive.

Fra tutte si richiama l’operazione sulla ex Fabbrica di Cioccolato De Coll che prevede l’attuazione del progetto ‘Accademia del Cioccolato’, inserito nei Piani Integrati Territoriali ammessi a finanziamento dalla Regione Piemonte, per rafforzare la vocazione produttiva del prodotto dolciario per eccellenza della tradizione nonese oltreché fornire un’identità di qualità alla produzione locale, attraverso la creazione di un distretto.

Il caso di None presenta una buona pratica ed evidenza come le politiche intraprese attraverso la Variante urbanistica “Costruire per servizi” (approvata nel 2011 e formata con la procedura copianificata della Lr 1/2007) abbiano evitato la deindustrializzazione del suo contesto territoriale attraverso il sostegno della capacità di resilienza (è in parte il caso della ex INDESIT) e contemporaneamente abbiano avviato la riconversione di una parte del patrimonio in dismissione.

L'articolo successivo di **Sarah Chiodi e Lorenzo de Cristofaro** si incentra sul caso delle **ex-Acciaierie Mandelli di Collegno, tra memoria e nuova identità**.

Il sito sul quale riflette è situato nella città di Collegno dove si è sviluppato nel tempo un forte processo di deindustrializzazione che ha interessato, tra le altre, anche le Ex Acciaierie Mandelli, una delle industrie più importanti del territorio piemontese nella produzione di acciai. Un'area degradata in stato di avanzata obsolescenza cui si somma la necessità di bonifica del lotto di circa 56.000 mq abbandonati dalla fine degli anni '90.

Il contributo ricostruisce le varie fasi dell'intervento. Parte il tentativo da parte dell'amministrazione di farne un luogo della memoria, un parco e un museo, accanto ad una rifunzionalizzazione a terziario, a seguito di un concorso internazionale di progettazione promosso nel 1998; ed in tal senso recepito dal PRGC vigente. Dopo le demolizioni quel che resta è poco, ma sufficiente per mantenere viva la memoria del luogo: lo scheletro di ferro del capannone principale nella natura indomata (erbacce, alberi non curati ecc.).

Accanto alla memoria si manifesta prepotentemente la questione dell'identità del luogo: alcune baracche dei senzatetto, un capannone-casa per alcune famiglie nomadi. Una “nuova identità” che interessa altri spazi abbandonati della Torino contemporanea.

L'Amministrazione Comunale, in considerazione delle peculiarità oggettive dell'ambito (collocazione urbana strategica ed elevata accessibilità), ha rivisto parzialmente le indicazioni urbanistiche con il coinvolgimento dei soggetti privati che hanno proposto la trasformazione, a carattere prevalentemente residenziale, in virtù delle deroghe concesse dalla legge 106/2011. La recente crisi economica tuttavia ha rallentato il corso dei lavori e ora tutto tace, a eccezione delle voci dei cittadini che si manifestano fuori dall'arena decisionale.

Un caso di trasformazione di un spazio industriale dismesso già definito ma ancora aperto, che porta con sé alcuni temi-chiavi del dibattito urbanistico contemporaneo: la rigidità degli strumenti tradizionali dell'urbanistica, la questione del coinvolgimento degli abitanti nei processi decisionali di trasformazione urbanistica, la questione abitativa dei Rom e Sinti, il problema della carenza delle risorse sia pubbliche che private per gli investimenti.

L'articolo che segue è proposto da **Antonio Camillo e Fabrizio Oddone** e si incentra sui **“Programmi territoriali quale motore di rigenerazione urbana e di politiche di contenimento del consumo di suolo nel comune di Settimo Torinese”**.

Il presupposto che muove il loro contributo è la valutazione dello sviluppo urbanistico di Settimo. Un comune dell'area metropolitana la cui crescita si è basata sullo sviluppo industriale e sul costante aumento della popolazione sino all'inizio degli anni '70 che ha messo direttamente a contatto industrie pesanti, come le acciaierie o



le industrie chimiche, con insediamenti residenziali non strutturati e privi di servizi e ne ha compromesso la qualità urbana e ambientale.

Con la crisi dell'industria pesante della fine degli anni '80 del '900 la città di Settimo si è trovata davanti alla sfida di dover rispondere sia alle istanze di una migliore qualità ambientale sia alla necessità di trovare una soluzione ai vuoti industriali creatisi e ormai inglobati nel consolidato tessuto residenziale urbano. Ciò si è tradotto nella promozione di politiche in grado di restituire valore e dignità di luogo a spazi che avevano subito profonde trasformazioni durante il corso della storia, tanto da perderne l'originale significato.

L'articolo ricostruisce le politiche di rigenerazione urbana, attuate a partire dai primi anni '90 con l'attivazione dei programmi di riqualificazione promossi dapprima dal Ministero delle Infrastrutture (PRIU, PRUSST, URBAN Italia, Piano Città), e successivamente dalla Regione (PISL, PTI, Contratti di Quartiere, Corona Verde, Piano Casa). Tale azione di volano ha permesso al Comune di Settimo di concertare con gli operatori privati e i cittadini azioni di trasformazione delle aree dismesse, ottenendo la ricaduta sul territorio di investimenti significativi da parte degli operatori privati e fornendo alla città nuovi servizi per i cittadini.

L'esperienza condotta in questo ultimo decennio dal Comune di Settimo attraverso l'intenso ricorso alle opportunità offerte dai Programmi complessi ai quali ha aderito, ha avviato un percorso di rinnovo complessivo economico territoriale, che ha prodotto nuovi servizi di rilievo non solo locale (es. nuova Biblioteca multimediale), una maggiore offerta di abitazioni in affitto permanente (ex acciaierie) e il miglioramento della qualità urbana ed ambientale grazie alla realizzazione di consistenti porzioni del Parco metropolitano di Corona Verde (infrastruttura verde, ossatura ambientale di tutti i processi di trasformazione urbana della prima cintura a nord di Torino) che ha rinaturato e reso fruibile oltre un milione di metri quadri del territorio settemese.

Con questo ultimo contributo di Antonio Camillo e Fabrizio Oddone si conclude la seconda sezione del volume e la presentazione di una gamma estesa di situazioni e casi, una geografia di condizioni che rivela percorsi e tagli descrittivi diversi, sia in fatto di dismissione, sia rispetto agli attori coinvolti e al raggio di azione e alle modalità delle politiche di riqualificazione e rigenerazione attivate.

La terza e ultima sezione del volume affronta la questione delle politiche pubbliche regionali per il riutilizzo dei vuoti industriali e offre alcune analisi di bilancio e visione d'insieme sul modello di città nel suo complesso. Gli interventi di questa sezione provano a fare valutazioni e riflessioni di ampio respiro mettendo in evidenza le criticità emerse nelle trasformazioni delle aree industriali dismesse.

L'articolo che apre la terza sezione si incentra **sull'attività conoscitiva sulle aree dismesse che in questi anni è stata realizzata dalla Direzione Ambiente della Regione Piemonte**. L'articolo, di **Guido Baschenis, Benedetta Ciampi, Ezio Giacobone** dal titolo **"La Regione Piemonte e la sfida del contenimento del consumo di suolo e del riutilizzo delle aree dismesse"** si sviluppa in due parti. Nella prima, dopo aver avanzato le definizioni istituzionali di dismissione e bonifica e sue tipologie, si espone per cenni il progetto di creazione dell'Anagrafe Regionale delle aree dismesse. Nella seconda parte si fa il punto sullo stato della legge Regionale sul consumo dei suoli (Legge per la Riqualificazione e rigenerazione del territorio urbanizzato/Contenimento del consumo di suolo).

L'idea di un'Anagrafe Regionale delle Aree Dismesse nasce ben prima dell'entrata in vigore dello strumento che la concretizza, l'art. 6 della l.r. 42/2000. L'obiettivo era predisporre un censimento aggiornato e aggiornabile delle aree con impianti dismessi finalizzato a fornire uno strumento di supporto agli enti locali.

Il concetto di area dismessa, centrato sulla definizione data dall'art. 240 del d.lgs. 152/2006 (sito in cui sono cessate le attività produttive), viene sviluppato attorno ad una banca dati realizzata su due aree territoriali campione, le Province di Asti e Biella, scelte per portare avanti lo studio in aree non troppo estese territorialmente e con vocazioni differenti dal punto di vista dello sviluppo produttivo (più agricola Asti, più industriale Biella).

L'articolo evidenzia come la rigenerazione urbana e il riuso delle aree dismesse e da bonificare, rispetto all'ulteriore consumo di suolo inedito, siano elementi sostanziali della materia del governo del territorio e obiettivi condivisi e fondanti la normativa in essere, sia a livello nazionale che regionale.

Nel fare il punto sullo stato del dibattito, il contributo sottolinea che tale discussione è approdata in sede politica e istituzionale, tanto che nell'attuale legislatura il Governo ha presentato il Disegno di legge nazionale "Nuovo testo base adottato dalle Commissioni riunite VIII e XIII, Contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato (C. 2039)" e a livello regionale è stata approntata la Legge regionale piemontese n. 3/2013 che prevede il contenimento del consumo di suolo "limitandone i nuovi impegni ai casi in cui non vi siano soluzioni alternative" (art. 1).

L'articolo evidenzia quindi come nella normativa urbanistica e negli strumenti di pianificazione regionali attualmente vigenti, siano affrontati sia il tema del contenimento del consumo del suolo sia il recupero e la riqualificazione dell'edificato quale alternativa al consumo stesso.

Nel successivo intervento della terza sezione **Guido Montanari**, in "**Torino, la nascita della città postindustriale: quale bilancio?**" propone un *excursus* storico incentrato sulla trasformazione epocale che ha visto la *One company town* mutare da città della grande industria a città terziarizzata che vuole rilanciarsi per mezzo dell'economia della conoscenza, degli eventi, della cultura, della ricerca, del turismo.

Dall'approvazione del Piano Regolatore (1995) a oggi Torino ha condotto a termine la trasformazione di circa 6 milioni di metri quadrati di aree industriali e altri 4 milioni attendono analoga sorte. Circa il dieci per cento della totale superficie della città sta cambiando volto, con un processo che ha molte luci e ombre, ma in ogni caso è significativo a scala nazionale e internazionale. Interi quartieri hanno perso completamente la loro memoria storica, altri hanno conservato brani e lacerti, talvolta decontestualizzati del passato industriale. L'autore evidenzia i contrasti di questo processo: spesso si è dato vita a nuovi ambienti urbani di scarsa qualità, come Spina 3, altre volte, come per il caso delle ex Officine ferroviarie o per il Parco postindustriale Dora, a recuperi di grande interesse. Attraverso i casi emblematici delle Spine (1, 2, 3, 4), dei gasometri, della Fiat e di altri casi ancora aperti al progetto come la ex Westinghouse, la ex Diatto e la ex Manifattura Tabacchi, l'articolo delinea elementi utili per un bilancio di questa trasformazione. L'asse su cui si incentra l'analisi è la qualità della vita dei cittadini. A partire da questo assunto l'articolo mette a tema i momenti di questa trasformazione in relazione alla loro capacità di innescare meccanismi di redistribuzione della ricchezza, di miglioramento dei servizi e vivibilità dell'ambiente. In altri termini si domanda quale qualità urbana è emersa e a fronte di

esiti negativi, quali possono essere le attenzioni per progetti futuri di trasformazione. La proposta dell'autore è di mettere al centro la preservazione della storia e della memoria, il rispetto e la riqualificazione dei contesti che possono essere elementi per guidare progetti e politiche pubbliche sostenibili in termini economici, sociali e civili.

L'articolo che segue affronta in profondità una delle più serie criticità che presenta il fenomeno delle Aree industriali dismesse, **Marina Bravi, insieme a Stefano Rossi, Antonio Talarico**, propongono **una riflessione di taglio estimativo su costi di bonifica, scenari aleatori, e valutazione del rischio degli investimenti immobiliari.**

Il recupero delle aree industriali dismesse (*brownfields*) è stato in passato ed è ancora oggi al centro delle politiche urbane che hanno ideato, avviato e, in alcuni casi, concluso importanti progetti di trasformazione urbana. Tali aree sono state a volte incluse all'interno dei programmi complessi, mentre, in altri casi, il loro recupero è stato governato attraverso strumenti ordinari. A tale proposito, occorre ricordare che le grandi aree di trasformazione necessitano spesso di operazioni preliminari di bonifica prima di poter essere rese idonee all'insediamento di nuove funzioni. Il recupero di queste zone riveste, tra l'altro, carattere di interesse pubblico in relazione a obiettivi di tutela ambientale e di salvaguardia della salute dei cittadini. La normativa nazionale di riferimento stabilisce che le operazioni di bonifica dei suoli, nonché i relativi costi, siano di competenza del soggetto responsabile della contaminazione, proprietario o meno dell'area contaminata. La riqualificazione urbanistica, invece, ha un duplice obiettivo: adeguare le destinazioni d'uso alle mutate esigenze socio-economiche che caratterizzano il contesto territoriale nel quale l'area è inserita e garantire, attraverso la definizione di parametri urbanistici adeguati – indici di edificabilità e destinazioni d'uso – la fattibilità economico finanziaria degli interventi, tutelando l'interesse a investire da parte degli operatori privati.

Partendo dal presupposto che non sempre lo sviluppo urbanistico di un'area dismessa garantisce un concreto interesse alla riqualificazione da parte del proprietario e considerando, invece, le prerogative del pubblico, legate allo sviluppo di queste aree come alternativa a progetti di sviluppo che interessano suoli non urbanizzati, l'articolo intende fornire uno strumento operativo per la stima dell'investimento pubblico in grado, al contempo, di rendere competitivo l'investimento privato e di valutarne i rischi. In particolare, attraverso l'analisi di un caso di studio, risponde alle seguenti domande: è possibile elaborare degli stress-test per riconoscere e quantificare il rischio legato a variazioni inattese ma probabili nei costi di bonifica? E' possibile elaborare una strategia, distribuendo i rischi sulla collettività a livello di ente locale, per mitigare il *downside risk* amplificando nel contempo l'*upside risk* al fine di rendere più conveniente il recupero di queste aree, realizzando così un'inversione di tendenza rispetto al consumo di suolo libero e valorizzando l'ambiente urbano?

Vi è poi un contributo specifico che tematizza la questione della salute in relazione alle dismissioni ed è quello presentato da **Elena Gelormino e Laura Sinagra Brisca** che **si soffermano sul territorio di Chieri per riflettere sulle aree industriali dismesse e sul loro impatto sulla salute: il ruolo dei cittadini e delle amministrazioni locali nell'identificazione dei problemi e delle possibili soluzioni.**

Recentemente la Città di Chieri ha intrapreso un progetto di coinvolgimento sociale sui temi del recupero delle aree produttive dismesse, convinti che la

collaborazione diretta tra cittadini e amministrazione possa favorire il benessere, la salute degli abitanti e la tutela del territorio.

La cittadina, di circa 37.000 abitanti, sita a pochi chilometri dal capoluogo torinese, è caratterizzata da un passato produttivo, principalmente tessile. Tale tessuto industriale è attualmente in gran parte dismesso. Negli ultimi anni si sono sviluppate due esperienze, caratterizzate da un diverso approccio e modalità di partecipazione degli stakeholder sull'ex Area Tabasso, cotonificio dismesso dal 1999 che si estende per circa 32.000 mq; sull'ex Molino Berruto un antico molino per la lavorazione delle farine destinate alla panificazione. La prima promuove lo svolgimento di un processo partecipativo *bottom up*, volto all'individuazione di soggetti rappresentativi e legittimati a progettare e decidere, insieme all'ente locale, le modalità di rigenerazione e cogestione del vuoto industriale, la seconda rappresenta uno modello *top down* di riqualificazione, che vede nel processo di trasformazione in deroga al PRGC consentito dalla recente legge 106/2011, un'iniziativa esclusivamente privata.

Si confrontano, quindi, vuoti industriali segnati da storie differenti, iter amministrativi, intenti politici e modelli di recupero sostanzialmente diversi, ma simili problematiche di tipo ambientale e di rischio per la salute umana e il benessere individuale e collettivo.

Le conoscenze scientifiche sull'argomento non sono esaustive ma limitate ai singoli inquinanti e alle loro vie di diffusione. In realtà le aree dismesse, cosiddetti *brownfield* dell'esperienza statunitense, presentano una molteplicità di elementi più o meno rischiosi per la salute, in tutti i segmenti della loro storia: esse influenzano nel bene e nel male la vita dei cittadini prima del recupero, durante lo svolgimento dei lavori e a recupero avvenuto. A Chieri, gli attori che sono e saranno coinvolti nel recupero delle due aree hanno potuto esprimere i timori per la salute propria, delle proprie famiglie e della comunità, proponendo temi di attenzione e soluzioni. Mediante una metodologia di ricerca-azione che si avvale dei *focus group* con attori privilegiati, le autrici identificano elementi percepiti come rischiosi e altri che potrebbero rappresentare soluzioni auspicabili, con l'obiettivo di integrare conoscenze scientifiche, percezione/bisogni dei cittadini e visione di lungo periodo degli amministratori. Se, da un lato, il Regolamento comunale per la partecipazione nel governo e nella cura dei beni comuni sta dando grande impulso al recupero partecipato, promuovendo azioni favorevoli ad un ambiente salubre, dall'altro conseguenze non previste della normativa vigente limitano la capacità degli Enti locali, anche laddove si restituisce potere ai cittadini, impoverendo entrambi questi soggetti in nome della spinta economica di cui abbisogna il Paese. L'equilibrio fra le esigenze economiche, il bisogno di salute, di benessere collettivo e la tutela dell'ambiente può passare attraverso una buona collaborazione fra cittadini e pubblica amministrazione? L'esperienza di Chieri lascia ben sperare.

Conclude il volume l'intervento di **Carlo Genova** dal titolo **"I giovani e la città che cambia. Nuovi passi e nuovi sguardi sulle tracce di un passato industriale"**, che ha delle implicazioni di tipo metodologico che vorremmo evidenziare. L'autore invita infatti a prestare attenzione, per la loro importanza agli aspetti culturali della trasformazione e a riconoscere le identità e i significati dei luoghi sulla base delle pratiche di fruizione dei loro abitanti.

L'autore distingue due processi osservabili: il primo, che si può definire di ri-funzionalizzazione dei luoghi, in cui è l'opera del pianificatore e del progettista e dei suoi committenti a essere prevalente, in quanto attori che hanno la possibilità di

ridisegnare “dall’alto” sia le architetture che le regole socio-culturali dell’agire al loro interno; il secondo che si può indicare come ri-significazione, che vede invece i concreti utilizzatori dei luoghi quali attori principali nella ridefinizione “dal basso” di quelle architetture e di quelle regole. L’elemento in qualche modo fondamentale che distingue in questo senso i due versanti è il possesso dell’autorità, intesa come potere legittimato. L’obiettivo che viene individuato tra i processi di ri-funzionalizzazione e di ri-significazione è quello della possibile riappropriazione e condivisione socialmente sensata dello spazio urbano.

Il contributo si sofferma sull’analisi dei punti di contatto e di distacco che questi due diversi processi presentano e sul modo in cui progettisti-committenti e utilizzatori interagiscono su questo piano, adottando uno specifico punto di osservazione, ovvero quello del mondo giovanile. L’ipotesi, fondata su precedenti ricerche e sulla letteratura disponibile, è che proprio i giovani siano una categoria particolarmente attiva di innovatori “nel” e “del” territorio urbano. Giovani quindi come attori che, più o meno intenzionalmente, hanno contribuito in modo rilevante a definire nuove forme di utilizzo di numerose porzioni di spazio cittadino nel contesto torinese, operando spesso proprio in luoghi precedentemente adibiti a funzioni industriali, già sottoposti o meno a processi di ri-funzionalizzazione.

La prospettiva è di ricostruire la dialettica di usi, significazioni e rappresentazioni dello spazio messa in atto dai giovani in questi luoghi, in relazione alle definizioni proposte o stabilite dagli attori istituzionali, per far emergere non solo gli elementi di consonanza e dissonanza ma anche le retoriche utilizzate all’interno di tale dialettica. Le analisi si concentrano su alcuni casi di studio specifici del territorio cittadino considerati particolarmente significativi e sui quali sono stati raccolti originali materiali di ricerca (tra i quali Parco Dora, Bunker, Officine Grandi Riparazioni).

## Bibliografia

- Armano E. (2010) Precarietà e innovazione nel postfordismo. Una ricerca qualitativa sui lavoratori della conoscenza a Torino. Bologna, Odoja.
- Bagnasco A. (a cura di) (1990) La città dopo Ford. Il caso di Torino, Torino, Bollati Boringhieri.
- Belligni S., Ravazzi S. (2012) La politica e la città: regime urbano e classe dirigente a Torino. Bologna, Il Mulino.
- Berger S. (2005) How We Compete: What Companies Around the World Are Doing to Make it In today's global economy, Boston, MIT University Press.
- Boltanski L., Esquerre A., (2016), "The Economic Life of Things", *New Left Review* (98) : 31-54
- Bondonio P., Dansero E., Guala C., Mela A., Scamuzzi S. (2007) *A giochi fatti*. Roma, Carocci.
- Bondonio P., Guala, (2012) *Gran Torino. Eventi, turismo, cultura, economia*, Milano, Carocci.
- Cappellin R., Ferlaino F., Rizzi P. (2012) *La città nell'economia della conoscenza*, Milano, Franco Angeli.
- Cominu S. e Musso S., (2009) *Società e lavoratori della conoscenza a Torino*, Torino, Torino Nord Ovest.
- Consiglio italiano per le scienze sociali (2007) *Libro bianco per il Nord Ovest : dall'economia della manifattura all'economia della conoscenza*, Roma, Marsilio.
- Crivello S. (2012) *Città e cultura*, Roma, Carocci.
- Davico L., Staricco L., Bella G., Crivello S. (a cura di), (2009) *"10 anni per un'altra Torino." Decimo rapporto annuale su Torino*, Torino, Comitato Giorgio Rota - L'eau vive di Torino.
- Dansero E. (1993), *Dentro ai vuoti. Dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino*, Torino, Ed. Cortina.



- Dansero E., Giaimo C., Spaziante A. (2000) (a cura di) *"Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche"*, Firenze, Alinea.
- Dansero E., Spaziante A., Grella A. (2005) (a cura di), *"Aree industriali dismesse nell'area metropolitana torinese. Ricerca aree industriali dismesse. Relazione finale"*, Torino, IRES Piemonte.
- Dondona C.A., Barella M. et al, (2012) "Le trasformazioni urbane a Torino". Nr. della rivista online *Politiche Piemonte*, Torino, IRES Piemonte.
- D'Onofrio R., Talia M. (2015) *La rigenerazione urbana alla prova*, Milano, Franco Angeli.
- Ferlaino F. (1982), "Tra MI.TO e realtà: il Lingotto per esempio" in *Laboratorio Piemonte*, n. 11-12 Luglio-Agos., pp.10-17
- Gabrielli B. (1993) *Il recupero della città esistente*. Saggi 1969-1992. Milano, Etas.
- Gotham F. (2001), "Urban Redevelopment, past and present", in K. Fox Gotham (a cura di) *Critical Perspectives on Urban Redevelopment, Research in Urban Sociology*, Amsterdam London, Elsevier Science: 1-30
- Harvey D. (2010) *The enigma of Capital and the crisis of capitalism*, Oxford, Oxford University press (trad .it: L'enigma del capitale e il prezzo della sopravvivenza, Milano, Feltrinelli 2011)
- ISPRA, (2015), *Il consumo di suolo in Italia*, Roma, ISPRA
- Lynch K. (1960) *L'immagine della città*. Venezia, Marsilio Editori.
- Magnaghi A. (2010). *Il progetto locale. Verso la coscienza di luogo*, Torino, Bollati Boringhieri.
- Magone A., Mazali T. (2016) *Industria 4.0, Uomini e macchine nella fabbrica digitale*, Firenze, Guerini e Associati.
- Montanari G. (2012), Torino: nuovi paesaggi urbani e sociali nella ex città fabbrica, in Manzo, E. (eds), *La città che si rinnova. Architettura e scienze umane tra storia e attualità: prospettive di analisi a confronto*, Milano, Franco Angeli.
- Moulaert F., Rodriguez A. e Swyngedouw E. (2005) *The globalized City. Economic Restructuring and social Polarization in European Cities*, Oxford, Oxford University Press.
- Pichierri A., Perulli P. (a cura di) (2010) *La crisi italiana nel mondo globale. Economia e società del Nord*, Torino, Einaudi.
- Pichierri A. (1989) *Strategie contro il declino in aree di antica industrializzazione*, Torino, Rosenberg & Sellier.
- Revelli M. (2010) *Controcanto*, Milano, Chiarelettere.
- Salone C. (2005) *Politiche territoriali. L'azione collettiva nella dimensione territoriale*, Torino, UTET
- Semi G. (2015) *Gentrification, Tutte le città come Disneyland?*, Bologna, Il Mulino.
- Spaziante A. (1996) "Aree industriali dismesse: un contributo alla definizione di unquadro quali-quantitativo", *Le aree dismesse: un contributo alla definizione di un quadro quali-quantitativo*, Contributo alla Conferenza Mondiale ONU Habitat II, Istanbul 1996. in Dansero E., (a cura di), op. cit.
- Spaziante A. (2000), "Documentare, interpretare, monitorare la dismissione industriale", in Dansero E., Giaimo C., Spaziante A., (a cura di) *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze
- Spaziante A. (2006) "Il riuso delle aree industriali dismesse: fu vera occasione per il futuro delle città? Monitorare per valutare" in Spaziante A., Ciocchetti A., (a cura di) *La riconversione delle aree dismesse : la valutazione, i risultati*, Milano, Franco Angeli.
- Touraine A. (1969) *La società post-industriale. Naissance d'une société*, Parigi, Denoel.
- Urban Center Metropolitano, (2016), *La Città e i suoi numeri*, Torino, UCM, in [http://www.rapporto-rota.it/images/news/La\\_Citta\\_e\\_i\\_suoi\\_numeri\\_1\\_giu.pdf](http://www.rapporto-rota.it/images/news/La_Citta_e_i_suoi_numeri_1_giu.pdf)
- Vanolo A. (2015) *The image of the creative city, eight years later: Turin, urban branding and the economic crisis taboo*, in "Cities", 46, 2015, pp. 1-7.



PARTE PRIMA

## **VISIONI DEL CAMBIAMENTO**



# Le ristrutturazioni industriali dagli anni '70 a oggi: prima e seconda deindustrializzazione

Angelo Pichierri, Valentina Pacetti

## Introduzione

Il progetto cui fa riferimento questo contributo ha al centro il tema delle aree dismesse, chiamate talvolta anche “vuoti industriali”. Si tratta di vuoti che presuppongono un precedente “pieno” industriale, e che sono il risultato di un processo di lungo periodo noto come “**deindustrializzazione**”. Nell’esaminare alcuni aspetti di questo processo, e le azioni che lo hanno accompagnato da parte degli attori coinvolti, proponiamo un’interpretazione che, sebbene implicita in parte della letteratura sul tema, non è stata finora formulata con chiarezza.

Nelle pagine che seguono si individueranno a proposito della deindustrializzazione e delle sue conseguenze spaziali in Europa **due fasi distinte**, la prima negli anni '70 e '80 del secolo scorso, la seconda che arriva fino alla crisi del 2008, separate da un *turning point* che si colloca negli anni '90. Le due fasi differiscono significativamente quanto alla natura e alle cause della deindustrializzazione, al peso degli attori coinvolti, alla localizzazione e dimensione delle aree dismesse, alle politiche pubbliche adottate. L’evoluzione varia tuttavia considerevolmente per paese, per territorio, per settore industriale. Più che di due modelli che si susseguono nel tempo converrà quindi ragionare su due modelli con caratteristiche e funzionamento diversi, ognuno dei quali è prevalente in una fase, in presenza però di significativi residui della fase precedente e di significative anticipazioni di quella successiva; ciascuna fase inoltre risulta diversamente scandita per area geografica e per settore industriale.<sup>2</sup>

Rispetto ai temi trattati in questo volume, l’implicazione più importante è che i due modelli richiedono politiche e strumenti organizzativi diversi. Difficoltà e insuccessi riscontrabili in aree metropolitane come quella torinese dipendono almeno in parte dal sovrapporsi di esigenze legate a due diversi modelli di

---

<sup>2</sup> Ondate distinte di deindustrializzazione possono quindi essere ricondotte allo stesso modello: in una ricerca sull’Alto Milanese che avremo ancora modo di citare Tajani (2011) individua analogie significative tra il “riaggiustamento economico” del settore tessile partito negli anni '50 e quello di cui si occupa la ricerca, relativo ad altri settori e posteriore di qualche decennio. Sul carattere temporalmente non unilineare della deindustrializzazione, una problematica di grande interesse che non possiamo qui affrontare è quella della **deindustrializzazione prematura** di paesi industrialmente *late comer* (Rodrik 2015).

deindustrializzazione; il successo sembra più probabile quando *policies* e strutture di implementazione sono adeguate al modello prevalente. Per quanto riguarda le aree dismesse, nel primo modello la possibilità di riuso industriale è ancora significativa; nel secondo essa è residuale, e le aree dismesse possono (debbono) essere riutilizzate per trasformazioni economiche e urbane che hanno definitivamente alle spalle il paradigma della città industriale.

I due modelli si possono ricostruire ragionando, a proposito delle loro componenti costitutive (processi economici, caratteristiche societarie, modi di regolazione, aspetti spaziali), in termini di *continuum* tra due estremi: la presenza/assenza degli estremi individua un “tipo ideale” per definizione non riscontrabile nella realtà in maniera pura.

Le variabili che suggeriamo di prendere in considerazione sono quattro.

- i. **Globalizzazione** (dalle economie nazionali all’economia globale). L’intero periodo considerato si inserisce in un processo di globalizzazione. All’inizio degli anni ’90 si ha però un’accelerazione (si pensi alla fine del “socialismo reale”) che rende più vicino l’estremo della globalizzazione compiuta.
- ii. **Industria e società** (dalla società industriale alla società dei servizi). Si va da un estremo in cui il capitalismo ha ancora caratteristiche spiccatamente industriali, e la deindustrializzazione è selettiva per settori e per aree, a un altro in cui la deindustrializzazione è un processo generalizzato in società la cui economia si fonda ormai sui servizi, sulla conoscenza, sui beni immateriali. Nel secondo modello l’industria è caratterizzata da un forte aumento della produttività; la manifattura “snella” e “intelligente” ha bisogno di molte meno persone e molto meno spazio.
- iii. **Regolazione** (*regulation – deregulation*). In tutti e due i modelli sono all’opera politiche e istituzioni locali, nazionali, europee, globali. Il loro peso rispettivo e il loro mix variano significativamente nei due modelli. Le agenzie che attuano queste politiche hanno come orizzonte la reindustrializzazione nel primo modello, la transizione all’economia dei servizi e della conoscenza nel secondo.
- iv. **Ristrutturazioni e delocalizzazione** (dalla crisi di settore alla ristrutturazione permanente come strategia organizzativa). In un modello le chiusure di unità produttive riguardano imprese e settori in perdita, e le delocalizzazioni sono determinate prevalentemente dal costo dei fattori (specialmente lavoro). Nell’altro modello le delocalizzazioni sono dovute principalmente all’emergere di nuovi mercati; è inoltre possibile che vengano chiuse unità produttive che non perdono, ma guadagnano meno nella comparazione con altre unità della stessa impresa globale. Nel primo modello le aree dismesse sono il risultato della chiusura di unità produttive, nel secondo del minor bisogno di spazio caratteristico delle “nuove fabbriche” (Berta 2014).

### **Dagli anni ’70 agli anni ’90: il vocabolario della deindustrializzazione.**

E’ difficile dire esattamente quando il termine “**deindustrializzazione**” è stato introdotto per la prima volta. E’ certo che esso è entrato nell’uso ed è diventato parte di un discorso pubblico a partire dal Regno Unito e dagli Stati Uniti, in un periodo che va dagli anni ’70 agli anni ’90 del XX secolo e che “è entrato nella letteratura di

straforo, evitando così di pagare il biglietto d'ingresso di una definizione, ed evitando anche un attento esame all'entrata" (Blackaby 1978, p. 1)

Il termine ha fin dall'inizio una connotazione prevalentemente negativa, come dimostra la sua frequente associazione con espressioni denotanti malessere (*British malaise* e simili) e soprattutto con un altro termine che ha finito spesso per essere usato come suo sinonimo: "**declino**". Deindustrializzazione e declino sono una minaccia, o quanto meno una difficoltà da affrontare, un problema da risolvere: si può avere come obiettivo l'industrializzazione, la reindustrializzazione, ma non la deindustrializzazione, che è se mai il risultato non voluto di politiche sbagliate. Questa visione totalmente negativa della deindustrializzazione è fatta propria negli Stati Uniti da autori come Bluestone, Harrison, Etzioni;<sup>3</sup> interpretazioni più possibiliste, e soprattutto quella che sostiene il carattere fisiologico di una riduzione dell'occupazione industriale determinata dall'aumento della produttività, si affermano più tardi.

Nella letteratura scientifica come nel dibattito politico si parla di deindustrializzazione a proposito della contrazione (assoluta o relativa) di dimensioni del settore industriale considerate significative: l'occupazione, ma anche il contributo al prodotto interno lordo e l'andamento delle esportazioni (la capacità dell'industria manifatturiera nazionale di tenere in equilibrio la bilancia dei pagamenti). Alla fine degli anni '70 il libro citato a cura di Blackaby presenta uno stato dell'arte in cui le definizioni, varie e contrastanti, utilizzano indicatori diversi, con una certa tendenza a trasformare l'indicatore privilegiato in definizione.<sup>4</sup> Questo vale anche per l'indicatore che più impronta il discorso pubblico in materia di deindustrializzazione dagli anni '70 fino ad oggi: l'andamento dell'occupazione industriale. Nei primi anni del nuovo secolo un altro utile "stato dell'arte", contenuto in un rapporto sulla deindustrializzazione presentato all'*Assemblée nationale* francese (AA.VV. 2004a), ne fa il tema assolutamente centrale. Ma anche quando si concorda sulle dimensioni scelte, la misurazione effettiva è tutt'altro che facile, a partire dalla delimitazione del "settore industriale": Momigliano e Siniscalco (1982) danno inizio nei primi anni '80 a una discussione sui confini tra "industria" e "terziario" che continuerà a lungo (v. anche Siniscalco 1998).

Ancora più difficili sono i problemi di definizione del "declino", che "evoca da subito grandi quadri epocali" (Berta 2004, p. XI). Esiste una vasta letteratura (storiografica, sociologica, economica) sul declino degli imperi e delle nazioni, che risale almeno a Gibbon e che continua ai giorni nostri con autori come Eisenstadt, Kennedy, Acemoglu e Robinson: si tratta in genere di storie senza lieto fine, come indica il numero di quelle che portano nel titolo la fatidica associazione "the rise and fall of...". Quando il declino studiato riguarda intere società tuttavia, nota sempre Berta, il declino economico e industriale ne è solo una componente. Quest'ampia e variegata letteratura ha in comune un tratto che ritroviamo in filoni di ricerca molto più delimitati: la considerazione del declino come processo di lungo periodo, e l'opportunità quindi di distinguerlo dalla crisi, in cui gli indicatori di **peggioramento**

---

<sup>3</sup> L'atmosfera del tempo si ritrova in alcune belle canzoni di Bruce Springsteen. Questa è del 1984: "Now Main Street's whitewashed windows and vacant stores Seems like there ain't nobody wants to come down here no more They're closing down the textile mill across the railroad tracks Foreman says these jobs are going boys and they ain't coming back to your hometown"

<sup>4</sup> Sulla difficoltà di individuare indicatori, e di distinguerli dalle cause e dalle "risposte" al declino cfr. Pichierri 1989.



**delle prestazioni** (l'espressione *deterioration of performance* è di Hirschmann 1970) si concentrano in un periodo relativamente breve e non hanno carattere "strisciante". E' possibile quindi che ci sia crisi senza declino, e declino senza crisi; come è possibile che le crisi siano episodi temporalmente localizzati di un lungo declino, nei cui confronti hanno effetti vari e non necessariamente negativi (Pichierri 1989).

Gli esempi variano secondo l'unità di osservazione (impresa, industria, sistema economico territoriale): le diverse combinazioni possono costituire una griglia da utilizzare per le unità di osservazione che ci interessano. Una crisi può verificarsi indipendentemente dall'esistenza di un processo di declino, per l'improvviso irrompere di fattori esterni come un'invasione militare, l'improvviso inaridirsi di una fonte di materie prime o di energie di cui non si ha il controllo, un evento naturale catastrofico (ad es. i terremoti del 2012 nel distretto biomedicale di Mirandola). Il declino senza crisi è caratteristico di organizzazioni *permanently failing*, che non escono dal mercato o dal sistema politico-amministrativo perché fortemente istituzionalizzate, o perché *too big to fail* (si pensi agli "enti inutili" della pubblica amministrazione italiana, o a mega-imprese come General Motors o Fiat per lunghi tratti della loro storia). La crisi può accelerare il declino ma può anche, costringendo alla risposta, attivare la reazione al declino: è il senso dell'espressione "never let a crisis go to waste" ricorrente tra l'altro durante il salvataggio-ristrutturazione dell'industria automobilistica americana nel 2009 (Rattner 2010, p. 301).

Deindustrializzazione e declino industriale vengono percepiti in questa prima fase, esplicitamente o implicitamente, come processi selettivi, che riguardano di volta in volta specifici settori o territori: neanche le interpretazioni più pessimistiche li presentano (ancora) come un processo irreversibile che riguardi la manifattura europea in quanto tale.

L'analisi del declino inteso come processo di lungo periodo caratterizzò negli anni '70 e '80 un nuovo filone di studi organizzativi, a volte curiosamente definito "**analisi longitudinale delle organizzazioni**" (Zan 1988). Si tratta di riflessioni teoriche ma anche e soprattutto di ricerche empiriche, che si occupano non soltanto di organizzazioni *failing* ma anche di organizzazioni *permanently failing* (Meyer e Zucker 1989); le imprese (e i settori) industriali sono in questa prospettiva un tipo di organizzazione tra gli altri. Grande influenza, infine, esercitò il tentativo unificante di Hirschmann (1980), che in un fortunato piccolo libro classificò come *exit, voice, loyalty*, le possibili "**risposte al declino**" di "imprese, organizzazioni, stati".

In molte ricerche empiriche del periodo considerato il declino industriale risulta strettamente associato al declino dei sistemi territoriali locali che ospitano le industrie coinvolte: l'espressione usata in proposito è spesso **regional decline** (dove regionale indica sistemi territoriali di diversa natura e dimensione accomunati dal fatto di essere sub-nazionali), talvolta **urban decline**. L'associazione è particolarmente evidente nel caso di un tipo di sistema locale definito **old industrial area**, in cui l'aggettivo *old* si riferisce al periodo in cui hanno prosperato in quella regione industria "pesante" e miniere (la drastica contrazione del tessile britannico e tedesco sono già storia). Vengono quindi in primo piano problemi legati a un determinato sistema territoriale: specialmente tematizzati quelli occupazionali e quelli di una struttura industriale obsoleta, ma anche quelli del degrado urbano.

La **territorializzazione dei problemi industriali** finisce per caratterizzare fortemente a partire dagli anni '80 le politiche pubbliche, in particolare quelle europee, che si occupano di un ordine di problemi per i quali i documenti ufficiali

relativi ai fondi strutturali adottano l'espressione "declino" (**area a declino industriale**).<sup>5</sup> La presenza di **aree industriali dismesse** è in questo quadro una costante, e le strategie di rivitalizzazione hanno spesso come componente la riutilizzazione di tali aree. Nelle posizioni ufficiali questa riutilizzazione è normalmente associata a qualche tipo di reindustrializzazione, anche se non mancano i casi di riconversione qualificata, con forte presenza di attività ricreative e turistiche: esemplare per le dimensioni e per le modalità di progettazione e di gestione quello dello Emscher Park nella Ruhr.

Le strategie d'impresa che si confrontano con la deindustrializzazione e con il declino vengono spesso definite come "**ristrutturazione**": cambiamenti della struttura organizzativa e tecnologica, e ridefinizione del perimetro aziendale che comporta sempre qualche tipo di riduzione. La riduzione, i "tagli", caratterizzano anche la risposta alla crisi fiscale dello stato: il *cutback management* (Levine 1978) degli anni '70 è per vari aspetti una premessa di quello che sarà qualche anno dopo il *new public management*.

Quando la ristrutturazione ha carattere strategico e "anticipatorio" (di anticipazione parleremo tra poco), e comporta un qualche intervento degli attori pubblici, si preferisce talvolta l'espressione **industrial adjustment**. *Strategie di riaggiustamento industriale* è il titolo di una ricerca su più casi aziendali coordinata da Regini e Sabel nel 1989. Nel libro compare l'espressione "micro-concertazione appartata" per individuare una nuova modalità di regolazione in cui il campo d'azione delle relazioni industriali si allarga (incluso ad esempio la gestione concordata degli esuberanti di personale), e si definisce a livello locale con la comparsa di un nuovo giocatore, il **governo locale**. Nel caso delle città, i governi locali sono costretti a confrontarsi col problema delle aree industriali dismesse, utilizzando in maniera tendenzialmente innovativa i tradizionali strumenti urbanistici.

Le **politiche pubbliche** di gestione del declino industriale si presentano quindi a questo punto a tre livelli: europeo, nazionale, locale. A tutti e tre i livelli le politiche hanno come orizzonte comune l'assunto (esplicito o implicito) del carattere selettivo della deindustrializzazione, che riguarda *alcuni* gruppi di imprese e *alcune* aree geografiche: sembrano quindi naturali e necessarie strategie che invertano il declino industriale attraverso processi di **reindustrializzazione**.

**Il livello europeo** ha come prima manifestazione efficace e su larga scala la gestione negli anni '70 delle crisi e del declino della siderurgia e del carbone (l'efficacia è largamente dovuta agli speciali poteri e alla speciale *expertise* ereditata dalla CECA). Ho già citato la successiva territorializzazione delle politiche, accompagnata da una crescente interazione tra attori europei e attori locali. Nel campo che qui ci interessa si può segnalare in particolare la vicenda dell'"obiettivo 2" dei fondi strutturali, segnata da un significativo spostamento dell'intervento dall'industria ("crisi manifesta") al territorio ("area a declino industriale").

**A livello nazionale** le politiche industriali assumono spesso le caratteristiche del salvataggio e della applicazione di "ammortizzatori sociali" ai lavoratori in esubero. Lungi dall'assumere la connotazione negativa che gli darà il pensiero neo-liberale, "il salvataggio delle imprese in crisi è diventato perciò un importante aspetto della

---

<sup>5</sup> Si tratta di un'area geografica Nuts III (= provincia) nella quale: il tasso di disoccupazione è superiore alla media comunitaria; la percentuale di occupazione industriale è superiore alla media comunitaria; c'è una flessione prolungata dell'occupazione industriale.

politica industriale dei paesi avanzati”, volto alla salvaguardia dell’occupazione e alla ricostruzione del tessuto industriale (Pontarollo 1976). Che cosa sia una “buona” gestione delle crisi industriali è naturalmente controverso: se il criterio adottato è quello di una certa coerenza tra gestione della crisi e strategia industriale ispirata a principi condivisi (come il “libero mercato” o la “economia sociale di mercato”), all’inizio degli anni ’80 Stati Uniti e Germania si presentano meglio di altri paesi (Dyson e Wilks 1983).

**A livello locale** i governi regionali diventano veri attori di politica industriale, e partner privilegiati nella gestione dei fondi strutturali. Quelli metropolitani, che hanno spesso fatto uso delle loro competenze urbanistiche per una sorta di politica industriale “indiretta”, si trovano costretti a inventare nuovi usi di tali competenze di fronte al crescere delle aree dismesse, problema destinato ad accentuarsi, con connotazioni diverse, nella seconda fase di cui parlerò nel prossimo paragrafo. Le decisioni in materia urbanistica, da sempre influenti sulle localizzazioni industriali, tendono a trasformarsi in politica industriale diretta (Pichierri 2002, cap. II).

Le politiche pubbliche originariamente messe in atto dai governi locali cominciano ad essere il risultato dell’interazione tra diversi attori di diversa natura (oltre al governo locale troviamo in particolare associazioni di rappresentanza degli interessi e autonomie funzionali); questa interazione assume, specialmente nelle metropoli regionali, il carattere di una “**concertazione locale**” fortemente incoraggiata dalle istituzioni europee. In tempi diversi in diversi paesi europei (prima in quelli già federali come la Germania, dopo in quelli più centralizzati), la governance locale assume compiti nuovi o relativamente nuovi di animazione economica, attrazione degli investimenti ecc. Nella gestione di questi nuovi compiti si tenta – non sempre con successo – di considerare le aree dismesse come una risorsa da valorizzare invece che come un peso da sopportare.

Per l’attuazione delle politiche formulate a tutti e tre i livelli, ma in particolare da una combinazione del primo e del terzo, nasce una nuova “**popolazione organizzativa**”<sup>6</sup>: si tratta di **agenzie** che, pur operando a volte in aree prospere, caratterizzano soprattutto le aree a declino industriale.

Secondo una tendenza ben nota agli studi organizzativi, nuove strategie richiedono nuove strutture di implementazione, nuove “agenzie”. Sempre sulla base degli studi organizzativi, si può ipotizzare che nella nuova popolazione delle organizzazioni dello sviluppo locale si manifestino due tendenze ricorrenti: isomorfismo organizzativo e imprinting organizzativo. La prima prevede che organizzazioni operanti nello stesso campo finiscano per avere caratteristiche strutturali simili; la seconda prevede che una nuova popolazione organizzativa abbia un imprinting, cioè caratteristiche strutturali, destinate a permanere nel tempo e a caratterizzare anche le organizzazioni che si aggiungono in seguito alla stessa popolazione. La combinazione di questi due approcci (per certi aspetti potenzialmente contraddittori) potrebbe essere tenuta presente in un’analisi, da effettuare in altra sede, delle somiglianze che queste agenzie presentano in diversi paesi europei, e della loro evoluzione nella fase, di cui ci occuperemo nel secondo paragrafo, in cui la deindustrializzazione continua in un contesto e con caratteristiche mutate.

---

<sup>6</sup> Per una panoramica della letteratura organizzativa sull’argomento cfr. G. Bonazzi, *Storia del pensiero organizzativo*, Angeli, Milano 1989, cap. 20, e A. Pichierri, *Sociologia dell’organizzazione*, 2011, cap. IX.

In definitiva, possiamo dire che alla fine degli anni '80 si è formato un certo vocabolario della deindustrializzazione (deindustrializzazione e declino industriale vengono tendenzialmente considerati come sinonimi). Si è formato anche un certo repertorio di strategie manageriali e di politiche pubbliche; nonché una nuova popolazione di organizzazioni (agenzie) che hanno come missione l'attuazione decentrata di politiche governative, o l'attuazione delle politiche locali prodotte da un nuovo tipo di governance pluralistica e cooperativa.

Di questo repertorio e di questo genere di agenzie si ritenne di poter fare uso quando, in maniera sostanzialmente imprevista, problemi apparentemente simili si presentarono dopo il 1989 (anno della fatidica caduta del muro di Berlino), prima nella ex Repubblica Democratica Tedesca incorporata nella Repubblica Federale di Germania, in seguito in altri paesi dell'Europa centrale e orientale in cui la UE intervenne in qualche modo anche prima degli allargamenti formali. Ho scritto "apparentemente" simili, perché in realtà la "deindustrializzazione da socialismo" differiva da quella fino allora conosciuta per le sue enormi dimensioni, e per il fatto che era parte di una complessiva transizione dall'economia di stato a quella di mercato. Alcune delle ricerche più interessanti in proposito, che non ho qui lo spazio per discutere, si sono infatti ispirate a uno schema teorico che riguarda il tema generale delle ristrutturazioni cercando però di individuarne talune specificità geografiche e storiche (Moreau e Blas Lopez 2008).

### **Dagli anni '90 ad oggi: la seconda deindustrializzazione.**

In materia di deindustrializzazione l'odierna situazione europea presenta a prima vista aspetti di sostanziale continuità; il trend rimane invariato, e la crisi che comincia nel 2008 ne comporta solo un'accelerazione. Il valore aggiunto prodotto dalla manifattura passa dal 19.1% del 2000 al 15.8% del 2012; nello stesso periodo l'occupazione industriale cala del 17.6% (una metà di questo calo si colloca tra 2008 e 2012). In nessuno dei paesi europei l'occupazione industriale è salita a partire dal 2000 (Heymann e Vetter 2013). Riprendo questi dati da una pubblicazione della Deutsche Bank, interessante soprattutto perché in essa i dati vengono usati per criticare come poco realistica la strategia UE che, considerando il ruolo dell'industria nell'economia europea assai più strategico di quanto non facciano pensare le cifre relative a PIL e valore aggiunto, fissa ambiziosi obiettivi di crescita di posti di lavoro *industriali*. L'analisi europea in materia ha molti elementi di interesse, e la strategia si traduce in qualche programma di rilievo. Detto questo, quando si legge una Comunicazione della Commissione al Parlamento del 2014, enfaticamente intitolata *Per una rinascita industriale europea*, che riprende la vecchia parola d'ordine della reindustrializzazione e prevede di portare al 20% entro il 2020 il contributo dell'industria al PIL, lo scetticismo dei ricercatori tedeschi diventa comprensibile.

Il più rilevante aspetto di continuità è dunque costituito dalla costante decrescita dell'occupazione industriale, che si accompagna però a una performance a volte eccellente del sistema industriale su altri terreni. Dalla fine del secolo scorso **la deindustrializzazione ha infatti cause diverse** e apparentemente contraddittorie.

Permane una deindustrializzazione che deriva dalla scarsa competitività di imprese che declinano ed eventualmente escono dal mercato o si ridimensionano attraverso qualche tipo di ristrutturazione. Ma il ridimensionamento, inteso come uso ridotto di

certe risorse, caratterizza sempre più le imprese industriali innovative e di successo: il **modello giapponese** ha teorizzato l'eliminazione di ogni tipo di spreco, la **produzione snella** si considera in grado di fare tutto con metà risorse, la **produzione intelligente** si traduce in **nuove fabbriche** molto più piccole di quelle che le hanno precedute (Berta 2014); dovunque possibile il **buy** sostituisce il **make**. La componente "immateriale" del prodotto diventa sempre più importante: il manufatto industriale incorpora una quota crescente di servizi, dall'immagine all'*after-care*.

Questi mutamenti avvengono in un quadro di **intensificazione della globalizzazione**: per un numero crescente di beni e di servizi il mercato è diventato compiutamente planetario. L'intensificazione è segnata in particolare dalla trasformazione delle società socialiste in società di mercato, e dallo spostamento ad Oriente del baricentro di molte industrie.

Questi processi provocano in Europa, soprattutto nelle industrie più orientate all'esportazione, un'ondata di ristrutturazioni che comportano una riduzione delle unità produttive nel paese di origine e un aumento in altri paesi, secondo logiche già in parte studiate dalla vecchia **teoria del ciclo di vita del prodotto** (Vernon 1975). E' in questo contesto che il vocabolario della deindustrializzazione si arricchisce di un termine chiave, quello di **delocalizzazione**. Il termine è spesso usato in maniera imprecisa o erronea. In un Rapporto al Senato francese dedicato a questo argomento (AA.VV. 2004b) si propone una definizione di **delocalizzazione "in senso stretto"**. Si può parlare correttamente di delocalizzazione quando si apre all'estero un'unità produttiva chiudendone contemporaneamente una in patria, *senza cambiamenti nella destinazione dei beni prodotti*: se i beni erano destinati al mercato domestico c'è un nuovo flusso di importazioni, se erano destinati all'estero c'è la cessazione di un flusso di esportazioni. Nella stessa logica si può estendere la nozione di delocalizzazione ai casi di *outsourcing* in cui un fornitore straniero ne sostituisce uno nazionale, e vengono forniti beni prodotti all'estero in luogo di beni prodotti localmente. La logica è invece diversa quando si crea un'unità produttiva all'estero senza per questo ridurre l'attività domestica. Per la Francia, il Rapporto arriva alla conclusione che la perdita di posti di lavoro attribuibili a delocalizzazioni in senso stretto è sorprendentemente bassa.

In questa prospettiva il grosso delle delocalizzazioni sarebbe quindi attribuibile all'espansione su nuovi mercati emergenti. Il rischio è quello di sottovalutare non solo il fatto che le delocalizzazioni "vecchio stile", determinate dal costo dei fattori, permangono; ma soprattutto il fatto che la **possibilità di delocalizzare**, per motivi offensivi o difensivi, diventa uno strumento permanente delle direzioni aziendali, un sottinteso sempre presente che indebolisce sensibilmente la posizione contrattuale dei lavoratori e dei sindacati.

Nella ricca riflessione francese di inizio secolo su questi temi un altro rapporto già citato, all'Assemblée Nationale, propone di parlare di **mutations** invece che di *restructurations*, per ricomprendere casi in cui la chiusura di unità produttive è effettuata non da imprese in perdita ma da imprese in buona salute. Si tratta di un'interpretazione del cambiamento che può essere accostata a quella di Berta (2004), che contrappone al declino inteso come "scomparsa dell'Italia industriale" (Gallino 2003) o come "caduta della Francia" (Baverez 2003) l'idea di una "**metamorfosi**" in corso in cui il sistema industriale italiano si trasforma in maniera

significativa.<sup>7</sup> Le trasformazioni più interessanti, studiate negli anni successivi dallo stesso Berta e da altri autori, sono quelle legate all'emergere della "manifattura intelligente" e di uno strato dinamico di medie imprese innovative (Mediobanca-Unioncamere 2006-15).

In questo contesto risulta particolarmente importante la riflessione, nell'ambito delle politiche industriali europee, su una nozione almeno parzialmente nuova di ristrutturazione. Si tratta di una proposta interessante, sviluppata in rapporti di ricerca e in misure operative, non priva di aspetti ambigui e contraddittori, forse spiegabili alla luce della nostra proposta interpretativa iniziale. Le ricerche e le prese di posizione europee cercano infatti di tener conto del fatto che il cambiamento chiamato ristrutturazione, che comporta una ridefinizione (riduzione) del perimetro dell'impresa, può avvenire in una logica di ripiegamento che arriva fino alla chiusura, ma può anche avvenire in una logica che mira a garantire la conservazione e il rilancio dell'impresa. Perché questo avvenga è necessario un comportamento non puramente reattivo, che comporti quindi **anticipazione**. L'anticipazione è **operativa** quando mira a gestire e minimizzare le conseguenze negative (*in primis* occupazionali) della ristrutturazione, è **strategica** quando prevede innovazioni tecnologiche e organizzative atte a far uscire l'impresa dalla crisi; in ambedue i casi si propone come utile o necessario il "dialogo sociale" tra le parti coinvolte.<sup>8</sup> La distinzione non è completamente convincente, in particolare quando si parla di "anticipazione" a proposito della gestione delle esternalità negative prodotte da decisioni già prese, e un capitolo del libro appena citato la critica duramente (Cattero 2010). D'altra parte la distinzione, certo concettualmente problematica, risulta praticamente utile quando si tratta di analizzare logiche d'azione diverse nella *stessa* impresa (si veda il capitolo di Pacetti 2010 sul caso Fiat).

Le politiche europee continuano quindi a rappresentare un livello decisionale importante anche nella fase più recente della deindustrializzazione; importante specialmente per l'influenza che esercita sulle strategie degli attori sub-nazionali (città e regioni). I fondi strutturali e il loro utilizzo rappresentano quindi un terreno di elezione per un'analisi delle nuove politiche in materia di deindustrializzazione. Tale analisi dovrebbe mostrare soprattutto le eventuali sinergie e le probabili incoerenze tra le misure volte alla gestione dei problemi della "vecchia" industria, le misure che tengono conto dell'esistenza di una *new old economy* (Whitford 2005), le misure decisamente volte all'economia della conoscenza e dei beni immateriali.

Il raccordo tra queste diverse esigenze è un tema cruciale a livello regionale e metropolitano, specialmente in città che (come Torino) intendono diversificare le proprie vocazioni senza rinunciare a una vocazione industriale che va comunque ridefinita. Come nel caso della prima deindustrializzazione, anche le politiche che cercano di gestire la seconda hanno prodotto una particolare popolazione di agenzie, lo studio delle quali fornisce interessanti chiavi interpretative per la comprensione della natura di queste politiche, della loro efficacia, degli effetti che su di esse ha avuto la crisi cominciata nel 2008 (Pacetti e Pichierri 2010).

---

<sup>7</sup> Sull'idea di metamorfosi cfr. anche Marini 2004.

<sup>8</sup> Lo schema è stato utilizzato in un progetto di ricerca europeo, *Agire*. I risultati della componente italiana sono presentati in Negrelli e Pichierri 2010.

## La deindustrializzazione del Nord Ovest.

Il **Nord Ovest** e il suo triangolo industriale **Torino-Milano-Genova** sono stati la culla dell'industrializzazione italiana e la sua area forte. Sono stati anche l'area in cui la deindustrializzazione è cominciata almeno dagli anni '70, in un'Italia che si percepiva ancora come paese industriale, e nella quale i distretti industriali del Centro Nord Est erano nella fase ascendente della loro parabola. Di questo c'è piena consapevolezza nelle ricerche che nei primi anni Duemila si occupano del Nord Ovest e del Nord. Nonostante le interpretazioni diverse e talvolta contrastanti della "questione settentrionale" e della "scomparsa dell'Italia industriale", non si può non prendere atto del fatto che "l'occupazione del comparto industriale si riduce dai due milioni e 500 mila addetti del 1971 al milione e 800 mila del 2001, mentre l'occupazione nei servizi passa da un milione e 800 mila addetti del 1971 ai tre milioni del 2001. In Piemonte il processo di ristrutturazione è particolarmente pesante: nel periodo considerato, l'occupazione del comparto industriale si riduce dai 776 mila addetti del 1971 ai 519 mila del 2001, mentre l'occupazione nei servizi passa dai 512 mila addetti del 1971 ai 775 mila del 2001" (Vitali 2007, p.148).

In queste ricerche, incluse quelle cui abbiamo personalmente partecipato (Berta e Pichierri 2007), Perulli e Pichierri 2010) prevaleva però una visione tendenzialmente positiva (in parte fondata sull'analisi, in parte esplicitamente volontaristica) della transizione in corso da un'economia industriale tradizionale a un'economia della conoscenza con una forte componente di "manifattura intelligente". In questo quadro le **metropoli regionali** dove si concentrano funzioni superiori, produzione di conoscenza, manifattura intelligente e *knowledge work*, venivano viste come risorsa fondamentale: **vantaggio competitivo del Nord Ovest** (Berta e Pichierri 2007) o componente essenziale della **city-region padana** (Perulli e Pichierri 2010). Questa visione non era soltanto volontaristica. Il modello di **governance locale pluralistica e cooperativa** che si era andato affermando a partire dagli anni '90 mostrava segni visibili di stanchezza ma funzionava ancora, ad esempio attraverso l'azione di agenzie create per l'implementazione di politiche pubbliche innovative (Pacetti e Pichierri 2010). Un recentissimo *occasional paper* della Banca d'Italia sulla deindustrializzazione del Nord Ovest (AA.VV. 2015) mostra che fino al 2007 lo sviluppo di servizi ad alto contenuto di conoscenza teneva il passo con quello di un cluster di 19 regioni europee "industriali avanzate" oggetto di comparazione.

Il rapporto di Bankitalia, che include nell'analisi comparativa anche il periodo più recente, mostrando la diversa risposta alla crisi in diverse regioni, presenta un quadro preoccupante dell'andamento dell'economia del Nord Ovest. Ci sono naturalmente punti di eccellenza, soprattutto nel mondo delle imprese, dei quali si auspica il raccordo e il rilancio, ma praticamente tutti gli indicatori utilizzati mostrano nel Nord Ovest una **transizione faticosa o addirittura interrotta al nuovo modello di economia** fondato sulla conoscenza e sulla manifattura intelligente; e mostrano anche che il rallentamento ha radici lontane, essendo iniziato ben prima della crisi del 2008. Rispetto alle altre regioni del cluster, scrivono i ricercatori, "alla perdita di peso della manifattura si è associato un aumento di quello delle costruzioni e del comparto energetico; tale fenomeno non si è verificato invece nelle aree europee di confronto, dove più forte è stata la crescita dei servizi a elevato contenuto di conoscenza, caratterizzati da una maggiore complementarità con lo sviluppo dell'attività

industriale. Inoltre, nel Nord Ovest è stato meno netto lo spostamento verso produzioni industriali ad alto contenuto tecnologico” (AA.VV. 2015, p.6).

Un altro elemento di persistente debolezza del Nord Ovest – sempre nella comparazione internazionale proposta – è costituito dalla bassa “qualità del capitale umano”, misurata non solo dai livelli di scolarizzazione ma anche dalle competenze maturate in certe classi di età. Si tratta di fenomeni noti e almeno parzialmente entrati nel discorso pubblico, a differenza di un altro aspetto messo in luce dai ricercatori di Bankitalia: mentre nelle altre regioni del cluster le città presentano livelli di istruzione superiori a quelli delle rispettive medie nazionali, questo non avviene nel caso del Nord Ovest, in presenza di livelli nazionali a loro volta comparativamente bassi. Si tratta di “una condizione di freno alla crescita di lungo periodo delle aree urbane”, soprattutto se si pensa alle città come possibili *hub* della conoscenza e dell’innovazione (Moretti 2013).

Nella ricerca di Moretti queste città *hub* sono caratterizzate dall’addensarsi dei *knowledge worker*. Ma dove questo addensamento avviene nel Nord Ovest – è il caso di Torino studiato in varie ricerche – si scopre che molti di questi lavoratori altamente qualificati non operano in contesti organizzati come l’impresa e l’università, bensì in minuscole imprese o come precari di vario tipo (Torino Internazionale 2009; Armano 2010): l’“effetto città” non è accompagnato dall’“effetto organizzazione”.

La ricerca di Bankitalia costituisce un punto fermo, e tutt’altro che incoraggiante, per quanto riguarda l’evoluzione recente e lo stato attuale del Nord Ovest. Qualche dubbio sorge peraltro sulla scelta dell’unità di osservazione. Ha ancora senso parlare di Nord Ovest come unità o modello territoriale relativamente omogeneo? Gli stessi ricercatori di Bankitalia sottolineano e documentano le profonde differenze tra regioni e città componenti. Ma già qualche anno fa la questione è stata discussa da studiosi di varie discipline, portando a risultati per vari aspetti convergenti, ma certo non unitari. Le ricerche promosse dalla Società Geografica Italiana (2010) mettevano in evidenza specialmente il pluralismo e la diversificazione delle formazioni territoriali costituenti il Nord; quelle del Consiglio Italiano delle Scienze Sociali rilevavano, soprattutto per quanto riguarda la struttura del sistema industriale, una progressiva erosione delle differenze tra modello Nord Ovest e modello Nord Est (Berta e Pichierri 2007); quelle dell’IRSO e del suo “Progetto Nord” vedevano l’affermarsi di una *city-region* padana, certo non omogenea ma sempre più integrata (Perulli e Pichierri 2010). Tutte queste ricerche avevano in comune il riconoscimento, variamente declinato, di un ruolo pivotale della Lombardia e di Milano, che l’evoluzione in corso ha accentuato, imprescindibile per chiunque del Nord voglia capire qualcosa (Berta 2015, pp. 187 sgg.). Il Nord Ovest e le città del vecchio triangolo industriale hanno reagito al declino e alla crisi in maniera assai diversa.

Genova è stata investita per prima da un violento processo di deindustrializzazione, praticamente terminato negli anni ’80. Il peculiare tipo di grande impresa che la caratterizzava è scomparso con il sistema delle partecipazioni statali. A queste imprese non faceva capo un sistema di fornitura sufficientemente ricco e articolato da sopravvivere; e le competenze formatesi nella grande impresa di stato, benché tutt’altro che disprezzabili, solo in pochi casi si sono trasformate in nuova imprenditorialità. Il processo di diversificazione terziaria, segnato anche da importanti episodi di trasformazione urbana, non è stato tale da rilanciare l’economia locale a livelli lontanamente comparabili con quelli precedenti. Il declino demografico è continuato. Gli attori locali non sono stati in grado di stabilire forme di cooperazione



strategicamente orientata analoghe a quelle che pure hanno caratterizzato Torino e Milano. Nonostante gli importanti cambiamenti urbanistici e istituzionali dei due decenni successivi, la situazione genovese non sembra troppo diversa da quella delineata in ricerche degli anni '80; una diversità importante si può se mai rilevare nel fatto che il ruolo esercitato a suo tempo dalle Partecipazioni Statali non ha avuto successori (Pichierri 1989).

All'estremo opposto la deindustrializzazione milanese, che ha avuto nell'area metropolitana episodi imponenti (si pensi al caso di Sesto), si è accompagnata a un importante processo di diversificazione, alla crescita dei servizi (specialmente in campo finanziario), alla capacità di sfruttare le competenze organizzative maturate nella grande industria in settori dove la componente immateriale prevale, come la moda e il design. Lo illustra chiaramente Berta (2015) che peraltro trova nella figura di Ligresti la chiave interpretativa dell'ultima Milano: interpretazione non peregrina se si pensa alle dimensioni della combinazione edilizia/assicurazioni/banca che essa ha rappresentato. Per quanto riguarda l'espressione urbanistica dei processi economici, la "salvaguardia della funzione produttiva" prevista per le aree dismesse dal piano regolatore viene aggirata negli anni '80 da varianti e reinterpretazioni che hanno fatto parlare di *deregulation*, e che segnano comunque il passaggio a una dimensione post-industriale (Morandi 2001).

Nell'area metropolitana milanese le due fasi e i due modelli di cui abbiamo parlato si succedono e si sovrappongono: la gestione della deindustrializzazione classica viene affidata ad apposite agenzie e gestita attraverso meccanismi di concertazione locale analizzati in maniera esemplare in una ricerca sull'Alto Milanese (Tosi e Vitale 2011), e preceduti dai casi di "micro-concertazione appartata" studiati (a Sesto da Ida Regalia) nella ricerca coordinata da Regini e Sabel (1989).

La transizione ad un'economia di tipo diverso, di cui l'industria resta componente importante, è più precoce ed efficace che non a Genova (ovviamente) ma anche a Torino, dove viene più spesso proclamata.<sup>9</sup> Per usare il linguaggio europeo, si può dire senza troppo forzare che l'anticipazione operativa ha accompagnato quella strategica. Il modello milanese (lombardo) di governance, con le sue peculiarità – ad esempio la sussidiarietà nella versione Comunione e Liberazione - ha funzionato per anni in maniera efficace e solo in tempi relativamente recenti è entrato seriamente in crisi.

La compresenza dei due modelli di deindustrializzazione, e il tentativo di gestirli adattando vecchi strumenti organizzativi e inventandone di nuovi, è a Torino ancora più evidente, ma anche più contraddittoria. Con riferimento specifico alle aree dismesse, lo mostrano le vicende del piano regolatore generale del 1995, redatto dallo studio Gregotti Associati, dove i problemi relativi al riuso delle aree dismesse vengono affrontati dalla regolazione urbanistica un decennio dopo che a Milano. Anche qui, a piano approvato cominciano le varianti, almeno una delle quali, relativa alle attività produttive, si muove in una logica assai diversa da quella milanese.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> "Le città del Nord Ovest hanno avuto andamenti piuttosto eterogenei. Un caso virtuoso è rappresentato da Milano che ha osservato sia un'espansione dei lavoratori nei KIS sia un incremento degli addetti all'industria. Le città di Torino e Genova hanno avuto invece un andamento opposto, registrando forte arretramento della manifattura pur in presenza di una crescita (lieve, nel caso di Torino) dell'occupazione dei KIS." (AA.VV. 2015, p.29)

<sup>10</sup> La variante in questione venne preceduta da una ricerca commissionata dall'assessore all'urbanistica Franco Corsico (cfr. Barone, Conti, Pichierri 1997).

Alla rappresentazione e auto-rappresentazione di Torino come città industriale (o addirittura città dell'auto) l'architetto Cagnardi, autore effettivo del piano, opponeva un'immagine della città essenzialmente terziaria, con un atteggiamento tendenzialmente restrittivo e vincolistico nei confronti degli insediamenti industriali.<sup>11</sup> A piano approvato, la variante in questione – che non ebbe né vita facile né produsse grandi effetti – mirava invece a creare condizioni più *friendly* per gli insediamenti produttivi, a partire da quelli delle imprese artigiane che tendevano a trovare spazi convenienti fuori dei confini comunali. Quest'ultimo punto – il vincolo costituito dall'obbligo di muoversi entro i confini amministrativi vigenti – ritornò con forza sulla scena durante il primo esperimento di pianificazione strategica urbana, e viene poi affrontato – in maniera assai discutibile – con l'istituzione della città metropolitana.

Le vicende del PRG si collocano comunque in un periodo in cui il governo e gli stakeholder locali prendono consapevolezza delle implicazioni di politica economica e industriale delle tradizionali competenze urbanistiche, con il passaggio cui abbiamo già accennato da una politica industriale "indiretta" ed implicita (che c'è sempre stata) a una politica industriale diretta ed esplicita. A Torino come in altre città, la regolazione dell'uso del territorio rimane la più importante risorsa a disposizione del governo locale: è attraverso di essa che gli interessi e la localizzazione dell'industria sono stati assecondati o contrastati, con maggiore o minore consapevolezza. Non sorprende quindi che essa venga riscoperta in questa chiave durante la prima e la seconda deindustrializzazione, quando peraltro l'abbondanza di aree dismesse, in presenza di un'industria che ne ha meno bisogno di un tempo, si presenta spesso come problema piuttosto che come risorsa. Ed è possibile che l'attenzione per le aree dismesse e per il loro uso potenziale abbia contribuito alla sottovalutazione a fini di politica industriale di altri strumenti, come le *public utilities*. Nel corso degli anni '90 tuttavia, una governance le cui caratteristiche pluralistiche e cooperative risultavano esaltate dallo sfondo da company-town su cui si poneva, ha funzionato in maniera relativamente efficace, nonostante taluni limiti di chiusura e di autoreferenzialità del "regime urbano" torinese (Belligni e Ravazzi 2012). Questi limiti peseranno più palesemente sulla capacità progettuale della classe dirigente dagli inizi del secolo successivo.

Tentativi interessanti di politica economica cittadina (in raccordo spesso difficile con quella regionale) sono stati effettuati a volte direttamente dal Comune, più spesso attraverso agenzie *ad hoc*. Le agenzie, in particolare quelle dell'area metropolitana torinese, meritano un'analisi dedicata che abbiamo cominciato altrove (Pacetti e Pichierri 2010). Per i temi affrontati in questo capitolo – reindustrializzazione, manifattura intelligente, economia dei servizi e della conoscenza – ce ne sono un paio particolarmente interessanti perché la loro evoluzione mostra come la successione e la compresenza dei due modelli di deindustrializzazione ne abbiano segnato e modificato il funzionamento e la mission.

ITP (agenzia per gli investimenti a Torino e in Piemonte), fondata dalla città (con Regione e Provincia) nel 1998 e qualche anno dopo assorbita (di fatto liquidata) dal Centro Estero della Camera di Commercio, è nata con fondi strutturali europei

---

<sup>11</sup> Nel corso della ricerca intervistai Frau Professor Ingenieur Christiane Thalgott, responsabile dell'urbanistica della città di Monaco. Prima di illustrarmi le politiche perseguite da Monaco per trattenere al suo interno gli insediamenti produttivi, la signora Thalgott mi chiese ironicamente di spiegarle le ragioni per cui una città come Torino stava organizzando la sua deindustrializzazione... In effetti, nota Agata Spaziente (2001), il PRG escludeva di fatto la possibilità di riuso industriale delle aree dismesse (Spaziente 2001).

(obiettivo 2) destinati alle aree a declino industriale, ed ha tentato per buona parte del suo percorso di attrarre investimenti *industriali*. Ambizioni maggiori e diverse si sono manifestate in seguito con il tentativo (fallito) di costruire un centro di trasferimento tecnologico destinato all'*upgrading* del sistema torinese di fornitura automobilistica; e con la preparazione (un successo in questo caso) del dossier per la candidatura della città a sede dei giochi olimpici invernali, che segnava il passaggio a un altro tipo di economia (la vicenda è narrata in Pacetti 2009).

Altrettanto interessante nell'ottica della successione-compresenza dei due modelli è la vicenda di TNE, narrata in un capitolo di questo libro, che mostra l'evoluzione di un progetto di reindustrializzazione che deve confrontarsi, su una storica e gigantesca localizzazione come quella di Mirafiori, con un'industria che – crisi a parte - assume caratteristiche molto diverse da quelle del passato.

## Conclusioni

Nonostante la crisi violenta che ha investito le istituzioni europee, il “discorso europeo” offre ancora strumenti di analisi e strumenti operativi di qualche rilievo. Dal punto di vista analitico abbiamo citato la distinzione tra anticipazione operativa e anticipazione strategica che - sebbene logicamente e teoricamente discutibile - rappresenta uno dei pochi tentativi di fare i conti col carattere non univoco della deindustrializzazione da cui è partito questo contributo. A complicare le cose è arrivato nel frattempo anche il tentativo delle politiche europee (in particolare quelle relative alla *smart city*) di prendere sul serio il tema della sostenibilità, per ovvie ragioni particolarmente rilevante nel caso delle aree dismesse.

Abbiamo scritto all'inizio che, data l'ipotesi della successione/coesistenza di due modelli di deindustrializzazione, si pone il problema della coerenza tra politiche, strumentazione organizzativa e obiettivi di risposta all'uno o all'altro tipo di deindustrializzazione. Come hanno mostrato alcune delle considerazioni precedenti, la distinzione tra obiettivi pertinenti per il primo e per il secondo modello non è sempre facile, soprattutto quando essi si accavallano nella stessa area territoriale, nella stessa industria, nella stessa area.

Nel governo del territorio questi problemi si collocano in Italia in una storia annosa di divaricazione tra geografia amministrativa e geografia economica (Calafati 2009). La recente istituzione della città metropolitana dovrebbe in linea di principio garantire soluzioni urbanisticamente più razionali: si tratta certo di un'innovazione da utilizzare, ma le modalità di questo processo lasciano per ora poco spazio all'ottimismo.

Dal punto di vista delle strutture di implementazione delle politiche, risulta a volte evidente un'evoluzione che mostra non solo la comparsa di nuove organizzazioni, ma anche cambiamenti e adattamenti più o meno sensibili della mission originaria. Bisogna inoltre tener conto del fatto che, mentre certe organizzazioni hanno una mission almeno originariamente univoca (l'attrazione di investimenti esteri, il trasferimento tecnologico, l'incubazione di impresa ecc.) ve ne sono altre che (non sempre esplicitamente) hanno contemporaneamente obiettivi di diversa natura che si suppongono sinergici. Nel campo che ci interessa un esempio ormai storico è costituito dai parchi scientifico-tecnologici, specialmente in ambiente urbano: in molti di essi gli obiettivi di riqualificazione urbana (risposta alla deindustrializzazione di primo modello) coesistono con quelli di innovazione e trasferimento tecnologico

(risposta alla deindustrializzazione di secondo modello). I risultati sono stati in qualche caso positivi (Butera 1995)<sup>12</sup>, ma la sinergia tra obiettivi di natura diversa non può mai essere data per scontata: raggiungerla comporta in genere un difficile esercizio di management della complessità.

La capacità – o l’incapacità – di creazione di nuove organizzazioni efficaci, di dismissione di organizzazioni irrimediabilmente obsolete, di trasformazione di organizzazioni specializzate in organizzazioni multi-scopo, caratterizzano fortemente alcuni dei casi analizzati in questo volume e possono costituirne una delle chiavi di lettura.

## Riferimenti bibliografici

- AA.VV. (2004a), Rapport d’information sur la désindustrialisation du territoire, Paris, Assemblée Nationale
- AA.VV. (2004b), Rapport d’information sur la délocalisation des industries de main-d’oeuvre, Paris, Sénat
- AA.VV. (2015), Deindustrializzazione e terziarizzazione: trasformazioni strutturali nelle regioni del Nord Ovest., Banca d’Italia, Occasional Papers, n. 282
- Armano, E. (2010), Precarietà e innovazione nel post-fordismo. Una ricerca qualitativa sui lavoratori della conoscenza a Torino., Bologna, Odoja – Libri di Emil
- Barone E., Conti, S. Pichierri A. (1997), Ricerca sul comparto produttivo e artigianale. Rapporto finale, Città di Torino
- Baverez, N. (2003), *La France qui tombe*, Paris, Perrin
- Belligni, S. e Ravazzi, S. (2012), La politica e la città. Regime urbano e classe dirigente a Torino., Il Mulino, Bologna
- Berta, G. (2004), *Metamorfosi. L’industria italiana tra declino e trasformazione.*, Milano, Università Bocconi Editore
- Berta, G. (a cura di) (2007), *La questione settentrionale. Economia e società in trasformazione.*, Milano, Feltrinelli
- Berta, G. (2014), *Produzione intelligente. Un viaggio nelle nuove fabbriche.*, Torino, Einaudi
- Berta G. (2015), *La via del Nord. Dal miracolo economico alla stagnazione.*, Bologna, Il Mulino
- Berta, G. e Pichierri A. (a cura di) (2007), *Libro bianco per il Nord Ovest. Dall’economia della manifattura all’economia della conoscenza.*, Venezia, Marsilio (Consiglio Italiano per le Scienze Sociali)
- Bonazzi, G. (1989), *Storia del pensiero organizzativo*, Milano, Franco Angeli
- Butera, F. (a cura di) (1995), *Bachi, crisalidi e farfalle. L’evoluzione dei Parchi scientifici e tecnologici verso reti organizzative autoregolate.*, Milano, Franco Angeli
- Blackaby, F. (ed.) (1978), *De-industrialization*, London, Heinemann
- Bluestone, B. e Harrison, B. (1982), *The Deindustrialization of America: Plant Closings, Community Abandonment and the Dismantling of Basic Industry.*, New York, Basic Books
- Calafati, A.G. (2009), *Economie in cerca di città*, Roma, Donzelli
- Cattero, B. (2010), “ ‘Anticipare e gestire’: ideologia e aporie del discorso europeo sulle ristrutturazioni”, in Negrelli, S. e Pichierri, A. (a cura di), pp. 107-29
- Dansero, E., Giaimo, C., Spaziant, A. (a cura di) (2001), *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche.*, Firenze, Alinea
- Dyson, K. e Wilks. S. (1983), *Industrial Crisis*, Oxford, Martin Robertson
- Etzioni, A. (1983), “Reindustrialization of America”, *Policy Studies Review*, II (4), 677-694

---

12 “Bachi, crisalidi, farfalle” è il titolo di un libro di Butera che raccoglie studi di caso condotti in vari paesi. L’autore ama raccontare che il sottotitolo originale – non accolto dall’editore, suonava: poche le farfalle.

- Gallino, L. (2003), *La scomparsa dell'Italia industriale*, Torino, Einaudi
- Heymann, E. e Vetter. S. (2013), "Europe's re-industrialisation. The gulf between aspiration and reality", Deutsche Bank Research, *EU Monitor*, November
- Hirschmann, A. O. (2002), *Lealtà, defezione protesta. Rimedi alla crisi delle imprese, dei partiti e dello stato.*, Milano, Bompiani
- Levine, C.H. (1978), "Organizational Decline and Cutback Management" *Public Administration Review*, 38 (4), pp. 316-325
- Luciano, A. (a cura di) (2014), *Le strade dell'innovazione. Transizioni difficili e modelli alternativi.*, Torino, Rosenberg & Sellier
- Marini, D. (a cura di) (2004), *Nord Est 2004. Rapporto sulla società e l'economia.*, Venezia, Marsilio
- Mediobanca-Unioncamere (2006-15), *Le medie imprese industriali in Italia*, Milano
- Meyer, M. W., Zucker, L. (1989), *Permanently failing organizations*, New York, Sage
- Momigliano, F., Siniscalco, D. (1982), "Note in tema di terzizzazione e deindustrializzazione", in Moneta e credito, CXXXVIII, pp. 143-181
- Morandi, C. (2001), *La trasformazione delle aree industriali a Milano:una riflessione su alcuni progetti.*, in in Dansero, E., Giaimo, C., Spaziante, A. (a cura di)
- Moreau, M.-A. e Blas López E. (a cura di) (2008), *Restructuring in the New EU Member States*, Bruxelles, P.I.E. Peter Lang
- Moretti, E. (2013), *La nuova geografia del lavoro*, Milano, Mondadori
- Negrelli, S. e Pichierri A. (a cura di) (2010), *Imprese globali, attori locali, Strategie di anticipazione e governance dei processi di ristrutturazione economica.*, Milano, Franco Angeli
- Pacetti, V. (2009), *Territorio, competitività e investimenti esteri*, Roma, Carocci
- Pacetti, V. (2010), "Radicamenti instabili. Un esperimento di ricostruzione dei rapporti tra impresa e territorio nel caso di Fiat Mirafiori.", in Negrelli S. e Pichierri A. (a cura di), pp. 35-60
- Pacetti, V. e Pichierri, A. (2010), *Governance and Agencies: New Policy Instruments up against the Crisis.*, PIFO Occasional Papers, Giessen, Justus-Liebig-Universität
- Perulli, P. e Pichierri, A. (a cura di) (2010), *La crisi italiana nel mondo globale. Economia e società del Nord.*, Torino, Einaudi
- Pichierri, A. (a cura di) (1989), *Strategie contro il declino in aree di antica industrializzazione*, Torino, Rosenberg & Sellier
- Pichierri, A. (2002), *La regolazione dei sistemi locali. Attori, strategie, strutture.*, Bologna, Il Mulino
- Pichierri, A. (2011), *Sociologia dell'organizzazione*, Bari/Roma, Laterza
- Pontarollo E. (1976), *Il salvataggio industriale nell'Europa della crisi*, Bologna, Il Mulino
- Rattner, S. (2010), *Overhaul: An Insider's Account of the Obama Administration's Emergency Rescue of the Auto Industry.*, Houghton Mifflin Harcourt, Boston
- Rodrik, D. (2015), *Premature Deindustrialization*, Cambridge Ma., National Bureau of Economic Research
- Siniscalco, D. (1988), "Settore terziario", *Enciclopedia delle scienze sociali*, Roma, Istituto della Enciclopedia italiana
- Società Geografica Italiana (2010), *Il Nord, i Nord. Geopolitica della questione settentrionale. Rapporto annuale 2010.*, Roma
- Spaziante, A. (2001), *Documentare, interpretare, monitorare le dismissioni industriali.*, in Dansero, Giaimo, Spaziante (a cura di), pp. 13-42
- Tajani, C. (2011), *Il governo economico del territorio*, in Tosi, S. e Vitale T. (a cura di), pp. 123-148
- Torino Internazionale (2009), *Lavoratori della conoscenza. Protagonisti, politiche, territori.*, Torino

- Tosi, S. e Vitale T. (a cura di) (2011), *Scelte pubbliche e interessi privati nell'Alto Milanese*, Milano, Bruno Mondadori
- Vernon, R. (1975), *Sovranità nazionale in crisi*, Torino, Rosenberg & Sellier
- Vitali, G. (2007), "Gli indicatori della trasformazione", in Berta (a cura di) (2007), pp.143-74
- Whitford, J. (2005), *The New Old Economy. Networks, Institutions, and the Organizational Transformation of American Manufacturing.*, Oxford / New York, Oxford University Press
- Zan, S. (a cura di), *Logiche di azione organizzativa*, Bologna, Il Mulino



# Scoprire i vuoti industriali: analisi e riflessioni a partire da censimenti e mappature di aree industriali dismesse a Torino

*Egidio Dansero\* e Agata Spaziante\*\*<sup>13</sup>*

## 1. Il riuso dell'eredità della città-fabbrica: un dibattito declinato "all'italiana". Il contesto culturale in cui si collocano gli studi oggetto di questo contributo<sup>14</sup>

Nel 2015 numerosi eventi sono stati dedicati dal Comune di Torino e dall'Urban Center Metropolitano<sup>15</sup> alle riflessioni sui venti anni trascorsi dalla approvazione del suo Piano Regolatore Generale, tuttora vigente, ed alla grande trasformazione avvenuta nella città anche grazie a questo PRG. "Torino è un'altra città" è il titolo dato, a buona ragione, a questo programma di attività culturali. Ed indubbiamente, per ammissione di tutti i principali soggetti coinvolti nel governo della città e nelle sue molte e diverse attività, ma anche per riconoscimento di un'ampia maggioranza dei cittadini, in questi ultimi venti anni il cambiamento di Torino, sia reale che percepito, è stato straordinario e giudicato in prevalenza positivamente, sebbene ne vengano riconosciuti anche errori, delusioni, motivi di insoddisfazione.

---

<sup>13</sup> Al saggio ha collaborato Francesco Fiermonte (tecnico laureato del Laboratorio LARTU, Dipartimento Interateneo di Scienze, Politiche e Progetti del territorio, DIST, del Politecnico e dell'Università di Torino) che ha elaborato le mappe e le immagini su base cartografica inserite nel testo.

<sup>14</sup> Il contributo è frutto di una ricerca iniziata dagli autori (già docenti entrambi presso il Dipartimento Interateneo Territorio – DITER - dell'Università e Politecnico di Torino), che a partire dal 1988 hanno documentato e osservato, direttamente o attraverso attività didattiche da loro promosse e guidate, l'evoluzione del processo di dismissione e di riuso delle aree industriali nel territorio torinese. Vengono così documentati, per la prima volta in modo completo ed integrato, metodi e risultati di oltre venti anni di ricerche e di periodiche verifiche sullo stato di avanzamento di tale processo. Il monitoraggio di quanto è avvenuto dal 1989 fino al 2012 si è avvalso dei risultati di quattro tesi, distribuite su 15 anni, di cui Agata Spaziante è stata promotrice e relatrice. Si tratta delle tesi di: 1) Cristina Godone "Aree urbane dismesse a Torino. Le prospettive di riuso di 128 aree industriali vuote al 1989" (a.a. 1996-97); 2) Silvia Coppo, "Aree industriali dismesse: venti anni di osservazioni sull'area torinese" (a.a. 2000-01); 3) Matteo Are e Matteo Venere, "Il riuso di 128 aree industriali a Torino: conclusione del monitoraggio 1989-2005" (a.a. 2004-05); 4) Lara Pallavicini, "La riconversione delle aree industriali dismesse. Monitoraggio conclusivo di 128 aree industriali dismesse a Torino" (a.a. 2011-12)..

<sup>15</sup> L'Urban Center Metropolitano di Torino è "una associazione autonoma nata per accompagnare i processi di trasformazione di Torino e dell'area metropolitana" fornendo a cittadini, pubblico esperto e operatori economici uno strumento di comunicazione, ricerca e promozione, confronto e informazione su progetti ed interventi architettonici, urbanistici, infrastrutturali.



Possiamo sinteticamente ricordare che il rapido ed esteso processo di dismissione industriale a Torino può essere certamente attribuito ai noti e diffusi fattori di trasformazione a livello macro-economico che hanno agito a scala mondiale nel ventennio '70-'80 ed hanno colpito in particolare il settore della siderurgia, predominante a Torino (dove costituiva il 40% delle sue superfici industriali). Non è stato però secondario l'impatto dell'automazione e innovazione organizzativa (just-in-time, lean-production) che hanno ridotto l'esigenza di grandi superfici per la produzione e la commercializzazione dei prodotti ed hanno modificato la domanda di suolo urbano anche per i settori non colpiti da crisi. Inoltre non va trascurata l'obsolescenza di alcuni grandi vecchi impianti ottocenteschi il cui ammodernamento avrebbe richiesto risorse tecniche e finanziarie ingenti e soprattutto lungimiranti politiche pubbliche, che nel caso del Comune di Torino sono rimaste invece per lungo tempo deboli e confuse, determinando una inerzia quasi totale nei processi di riqualificazione, in attesa di decisioni urbanistiche. Questi fattori, cumulandosi, hanno prodotto una enorme ed imbarazzante eredità di capannoni abbandonati ed aree degradate, attorno a cui la città è via via cresciuta fino a farle trovare in una posizione centrale o semicentrale.

Imprevedibilmente questo difficile lascito del suo glorioso passato industriale, costituito da un grande patrimonio di siti industriali dismessi, è stato la risorsa principale utilizzata dalla città per promuovere ed attuare un grande processo di rinnovamento che ha traghettato la one-company town della FIAT, la vera capitale industriale del nostro Paese, verso il XXI secolo e verso una società post o neo-industriale capace di affrontare consapevolmente la fine della sua crescita fondata sulla grande fabbrica e promuovere il passaggio ad una nuova forma di sviluppo basata su un diverso motore di trasformazione: l'economia della conoscenza.

Come in molti altri casi di città-fabbrica (Gabert, 1964), sia in Italia che all'estero, è grazie all'eredità del secolo delle industrie che sistemi urbani densi, compatti e ormai inadeguati rispetto alle esigenze di una drastica innovazione, hanno potuto trovare gli spazi fisici e le condizioni economico-sociali per trasformarsi e rilanciare il loro destino verso "un'altra città": quella delle tecnologie high-tech, della partnership università-imprese, della cultura.

Dunque Torino si è rigenerata con un processo non dissimile da quelli che hanno cambiato Glasgow, Lille, Lyon, Barcellona, Bilbao, Manchester, Dusseldorf: con molte luci, anche se con non poche ombre.

Può sorprendere, ma la grande quantità di piccoli e grandi capannoni industriali abbandonati nel territorio comunale di Torino alla fine degli anni '80, ben visibili ed angosciosamente percepiti da operatori e cittadini come un fattore di degrado fisico ed un permanente richiamo al disagio sociale connesso, non era "censita" né dalla amministrazione comunale, né dalle associazioni degli imprenditori, né dalle organizzazioni sindacali, né dalle istituzioni tecnico-culturali cittadine.

Dimensione, caratteristiche, localizzazione, evoluzione e prospettive di trasformazione di aree ed immobili dismessi non erano né documentate né monitorate in modo sistematico, sebbene sembri evidente che censire e mappare queste aree sarebbe stato un primo necessario strumento per qualunque azione di governo e per qualunque progetto di rigenerazione. (Russo, 1998)

Il contesto in cui ha avuto inizio il censimento e la mappatura di vuoti industriali nell'area torinese, di cui si tratta in questo contributo, è dunque quello della "scoperta" - potremmo dire - della tematica relativa al riuso dei "vuoti" industriali

(Dansero, 1993; Dansero, Glisoni, Vitale, 1998; Spaziante, 1981 e 1982) ma anche della declinazione “all’italiana” di un dibattito sull’argomento, che nei Paesi di più antica industrializzazione era già molto vivace e sviluppato e nel nostro Paese ha assunto contenuti peculiari della nostra storia culturale.

In Italia, infatti, le riflessioni sulla crisi industriale e sui suoi effetti territoriali si sono manifestate con un certo ritardo rispetto ad altre realtà europee: le si può far risalire all’improvvisa e traumatica chiusura dello stabilimento FIAT del Lingotto a Torino nel 1982, mentre in Gran Bretagna, in Germania e in Francia il dibattito sul destino delle aree industriali dismesse era cominciato intorno agli anni ’60<sup>16</sup>. (Gambino, 1984; Indovina, 1990; Gregotti, 1990)

Sebbene tardiva, la discussione è stata però da quel momento molto accesa e vivace<sup>17</sup> e soprattutto ha assunto caratteri peculiari derivati dalla nostra tradizione culturale notevolmente diversa, su questo terreno, dagli altri Paesi che si sono confrontati con la stessa questione (Spaziante, 2012)

In particolare si possono ricordare due componenti significative della via italiana al dibattito sul riuso dei vuoti industriali :

- la grande tradizione maturata nella valorizzazione e nel recupero dei centri storici<sup>18</sup>: la rilevanza della componente storica nella nostra cultura ha da sempre sviluppato una particolare sensibilità alla conservazione della memoria del passato e della identità dei luoghi, e l’ha correttamente affidata non solo a singoli monumenti prestigiosi ma anche a parti significative della struttura urbana
- per contro, il difficile rapporto della nostra cultura architettonica con la ricerca di un punto di equilibrio fra conservazione e innovazione, ovvero della convivenza tra opere dell’architettura contemporanea e memorie del passato, che in altri Paesi è più disinvolta e più sperimentata. L’inserimento di nuove componenti nella struttura urbana esistente ha sovente suscitato polemiche, posizioni ostili, blocco degli interventi, talvolta per legittimi richiami al rischio di maldestre contaminazioni, talaltra per il pregiudiziale rifiuto dell’inserimento di nuove funzioni e nuove costruzioni entro parti di città consolidate, anche per incapacità di sperimentare con il necessario coraggio il delicato ma necessario accostamento fra antico e moderno, fra città esistente e nuova architettura.

---

<sup>16</sup> Particolarmente importante in questo senso il confronto con quanto avvenuto in Inghilterra, Paese che ha dovuto affrontare già nei primi anni Settanta il problema della riqualificazione di aree industriali dismesse nel cuore delle città e che già nel 1978, con l’ “Inner Urban City Act”, dava inizio ad azioni di questo tipo (si pensi ai Docklands), aprendo una sperimentazione di politiche e di strumenti che hanno poi fatto scuola in tutta Europa, come alla Defense a Parigi e nella Ruhr in Germania ecc. (Healey, 1997; Roberts e Sykes, 2000).

<sup>17</sup> Si vedano a questo proposito alcuni degli scritti citati in bibliografia, che hanno aperto in Italia la discussione su questo tema, qui ricordati in ordine di tempo: Spaziante, 1981 e 1982; Saccomani, 1984; Gambino, 1984; Secchi, 1985a e 1985b; Bianchetti, 1984, 1985, 1988; Secchi, Boeri, Brandolini, Bianchetti, Gabellini, 1984; Bellaviti, 1986; Pichierri, 1986; Chisolm, Kivell, 1987; Oliva, 1989; Crosta, 1990; Secchi, 1990; Crotti, 1990; Mazza, Olmo, 1991; Cagnardi, 1992. La gran parte delle pubblicazioni non a caso si colloca dopo il 1982, quando la drammatica chiusura dello stabilimento FIAT del Lingotto, ha portato all’attenzione del Paese la crisi dell’industria con le sue conseguenze economiche, sociali e fisiche

<sup>18</sup> Si ricordi il ruolo rilevante della cultura italiana in questo campo, testimoniato anche dalla istituzione nel 1960-61 dell’Associazione Nazionale Centri Storico-Artistici (ANCSA) che riunisce Regioni, Province, Comuni, strutture universitarie, enti pubblici e privati, studiosi e cultori, attorno alla finalità di promuovere iniziative culturali e operative a sostegno dell’azione pubblica per la salvaguardia e la riqualificazione delle strutture insediative esistenti, in cui talora i siti industriali di qualità rappresentano un patrimonio rilevante e difficile da proteggere.

E' questo il contesto che ha fatto da sfondo all'avvio di quei censimenti di cui questo contributo intende illustrare origine e risultati. Il clima è dunque quello di una diatriba ancora molto accesa ed allargata fra posizioni contrapposte: da una parte le reazioni colte alle molte operazioni di superficiale "riqualificazione urbana" che rischiavano di cancellare le tracce della memoria passata per sostituirle con discutibili interventi di speculazione edilizia (residenziale o commerciale) o di maldestre dotazioni di opere pubbliche; dall'altra le mobilitazioni di comitati, associazioni cittadine, quartieri a difesa dei siti industriali, sede di memorie storiche, culturali, identitarie della città, contro l' "attacco perpetrato dagli architetti e dalle loro opere", talora pregiudizialmente considerate degli scempi; dall'altra ancora le posizioni di architetti, urbanisti, uomini di cultura a favore di auspicati e necessari inserimenti di nuove funzioni e nuovi edifici, nuove organizzazioni dello spazio, a completamento o sostituzione di quanto aveva ormai esaurito il suo ruolo.

E se la contrapposizione fra gli uni e gli altri schieramenti in molti casi ha salvato importanti esempi dell'ingegneria industriale e delle tecnologie costruttive dalla demolizione sommaria e dal rischio di razzia da parte di spregiudicati operatori della speculazione edilizia, pubblici e privati, in altri casi ha bloccato o condannato altrettanto sommariamente, per ignoranza e rifiuto dei valori propri dell'architettura moderna, progetti di grande qualità, capaci di rinnovare i luoghi della città-fabbrica coniugando la memoria del passato con la testimonianza del presente o addirittura con l'anticipazione del futuro. (Oliva, 1993)

Va ricordato che queste due componenti peculiari del dibattito italiano sono andate comunque ad intrecciarsi con il più comune e prevalente orientamento delle strategie di trasformazione dominate dalla esigenza di privilegiare e garantire soprattutto la fattibilità e la redditività economica. E di conseguenza anche la "via italiana" alla rigenerazione urbana, riconoscibile in non poche esperienze che hanno coinvolto molti siti industriali, ha dovuto confrontarsi – e sovente cedere - al prevalere dell'interesse di attori privati piuttosto che a quello di attori pubblici. (Dansero, Emanuel, Governa, 2003; Dansero, Vanolo, 2006),

Raramente o in misura modesta questi siti sono stati pertanto destinati all'aumento della dotazione di funzioni e servizi pubblici, per ripristinare o elevare la qualità fisica e sociale delle città (Oliva, 2011).

Nella maggioranza dei casi è stato infatti difficile far sì che l'occasione del riuso di aree industriali dismesse diventasse un'opportunità per restituire alle città, almeno in parte, la qualità compromessa dal forte degrado prodotto negli ultimi decenni proprio da quella industrializzazione che ne aveva trainato la sorprendente e vorticoso crescita ma ne aveva penalizzato soprattutto le zone semi-centrali e periferiche dominate dalla presenza di grandi e piccole fabbriche, pur senza risparmiare anche alcune parti centrali. La riqualificazione di Torino, come si potrà verificare più avanti, costituisce anche a questo proposito un caso interessante: il riuso ha rovesciato il rapporto fra proprietà privata e pubblica delle aree coinvolte nel processo di dismissione tanto che alla conclusione del percorso queste (che inizialmente erano per 2/3 private) sono diventate per 2/3 pubbliche (si veda la Fig. 5).

Nello sfondo di questa gestione tendenzialmente improntata al "riempimento" dei vuoti, si intravede una ambiguità sul concetto stesso di vuoto che Francesco Indovina oltre venti anni fa definiva "vuoti..molto pieni" (Indovina, 1990; Indovina, 1995) e che ancora oggi suscita dibattito attorno alla sua considerazione come materiale attraverso cui mettere a sistema, paradossalmente, tutti gli altri elementi "costruiti"

della città. E questi vuoti pongono complessi interrogativi al progetto urbanistico, che affronta sempre con difficoltà lo spazio aperto (sia esso pubblico o privato), su cui si intrecciano architettura, mobilità, paesaggio (Iacomoni, 2015).

Nonostante queste ambiguità concettuali, le riflessioni che hanno accompagnato la breve ma intensa stagione della riqualificazione urbana hanno dunque evidenziato l'occasione offerta dalla dismissione industriale, talora abilmente colta, talaltra irresponsabilmente perduta. Pochi studiosi, tecnici ed amministratori, però, si sono interrogati sulla quantità e qualità di questo processo che stava immettendo improvvisamente sul mercato delle risorse urbane un enorme patrimonio di aree ed edifici vuoti e disponibili per altri usi; ed ancor meno questi attori pubblici e privati si sono attrezzati per impostare un censimento ed un monitoraggio del processo di "valorizzazione" di queste nuove risorse offerte alla trasformazione della città con cui governare in modo consapevole e trasparente l'evoluzione del loro utilizzo (Arca Petrucci, Dansero, 1998).

Tuttora, per le ragioni fin qui portate, si dovrebbe sentire l'esigenza di un'attenta e continua osservazione del processo di dismissione industriale che anche oggi è in corso e che, drammaticamente, continuerà ancora per anni, a causa di una crisi industriale divenuta strutturale.

E invece, paradossalmente, questa esigenza, ora come allora, non viene percepita o non trova ascolto (si veda il par. 12).

## **2. Il difficile censimento di un patrimonio prezioso per la rigenerazione urbana**

E' in questo clima che, alla fine degli anni '80, si collocano gli studi oggetto di questo contributo, dedicati ad una città (Torino) in cui già dal 1985, con l'avvio dell'elaborazione del nuovo PRG (dopo quasi 40 anni dalla approvazione del precedente PRG) un animato dibattito tecnico e politico su queste tematiche era alimentato da operatori, tecnici e amministratori. Le scelte del piano non potevano prescindere, pianificando e progettando la rigenerazione della città, dall'interpretare il dibattito in atto, interrogandosi sui percorsi da seguire per intervenire sui siti e sui manufatti industriali del XX secolo ormai in larga misura abbandonati. La sfida era la ricerca del compromesso fra rilancio del sistema urbano e salvaguardia della sua identità. E in questa sfida un peso determinante assumeva l' "eredità" del suo passato, fortemente segnata in termini politici, culturali, sociali, testimoniali dai resti di quello sviluppo industriale che l'aveva trasformata, modernizzata, trainata, innovata nel corso del XIX -XX secolo, nel bene e nel male, e che ora si presentava nella forma di "rovine e macerie", svuotate di funzioni, degradate, relegate al ruolo di una angosciata memoria fisica e sociale. (Augé, 2004)

Va detto che anche le amministrazioni torinesi, come quelle di tante altre città, non sempre hanno voluto e potuto trasferire nelle decisioni operative le ricadute dei dibattiti citati nel precedente paragrafo, che pure erano ben presenti tanto nelle sedi tecnico-scientifiche quanto in quelle istituzionali. Le azioni dei governi locali non sempre sono riuscite (o non hanno voluto) far sì che gli interventi architettonici ed urbani sulle aree dismesse rispettassero i criteri di consapevolezza richiamati nelle discussioni culturali e tanto meno sono riuscite ad individuare sagge strategie economiche di rilancio della sua struttura produttiva e sociale colpita dalla crisi

industriale, che influissero autorevolmente sugli interventi, non sempre lungimiranti, progettati dagli attori privati coinvolti.

Anche a Torino l'esigenza di redditività e di attrazione di capitali privati nelle operazioni su questi siti ha sovente finito con il predominare, sacrificando le aspettative di soggetti culturali, politici, sociali che contavano su una azione pubblica capace di risarcire almeno in parte la collettività del degrado ambientale, sociale, fisico prodotto dalla industrializzazione selvaggia del secolo precedente e dalla improvvisa de-industrializzazione degli ultimi decenni del '900.

A merito della gestione amministrativa dei venti anni successivi alla approvazione del PRG (1995) va però ricordato che Torino si è distinta fra le città coinvolte da questo processo di dismissione industriale, per aver con tempestività e competenza elaborato, oltre ad un nuovo PRG, il primo Piano Strategico e ben 13 progetti urbani "complessi" grazie ai quali, in partnership pubblico/privato, si è assicurata consistenti finanziamenti europei, nazionali, regionali ed ha potuto pilotare vaste operazioni di trasformazione caratterizzate da un mix di funzioni, di attori, di fondi che ha poi saputo condurre a termine con successo. A questa competente e fortunata attività di pianificazione e progettazione urbanistica si è poi aggiunta la non meno importante candidatura, vincente, alle Olimpiadi invernali 2006, che ha portato alla città finanziamenti, visibilità internazionale, scadenze perentorie per la attuazione di impianti e infrastrutture, fra cui la metropolitana che da 30 anni attendeva di essere realizzata. Dunque negli anni '90 la città ha condotto una catena di azioni che hanno saputo abbinare a condizioni economiche favorevoli una buona capacità tecnica ed amministrativa locale: la buona ricetta per trasformare i suoi problemi in vere opportunità.

Altri contributi in questo volume espongono ampiamente i caratteri, la tempistica, i risultati di questo mix favorevole, abilmente colto.

Va sottolineato inoltre che il caso di Torino, piuttosto eccezionale per l'aspetto appena ricordato, è invece analogo a quello di tutte le città italiane ex-industriali, e della maggior parte di quelle internazionali, per un altro aspetto: si tratta di città in cui il passato industriale, pur avendo segnato tappe importanti dell'evoluzione del sistema locale, ha lasciato pochi complessi urbani o edifici di qualità "unica". Dunque la scelta di una idonea strategia di rigenerazione urbana non ha dovuto né ha potuto avvalersi dei criteri di intervento pre-definiti e "speciali" previsti per quella eredità architettonica o tecnologica o urbanistica di valore tale da potersi considerare patrimonio dell'umanità e giustificare pertanto politiche di trasformazione eccezionali ed esemplari. Ogni operazione ha dovuto cercare, ove possibile e senza alcuna linea-guida di carattere generale, un proprio equilibrio fra il riconoscimento del valore identitario, culturale, sociale, architettonico, dei siti dismessi e le spietate leggi del mercato immobiliare che ne pretendevano usi unicamente corrispondenti alle attese degli investitori (Olmo, 2010)

Diverso sarebbe stato il carattere degli interventi se si fosse trattato del meno consueto caso in cui l'eredità culturale fosse stata certificata come un "esempio eccezionale meritevole di essere iscritto nella lista del Patrimonio dell'umanità", secondo i criteri UNESCO. In tali situazioni predominano infatti direttive ben precise, orientate a far sì che i siti vengano sostanzialmente preservati e conservati e solo moderatamente e cautamente trasformati, come è accaduto ad esempio per la fabbrica Fagus di Alfeld (Germania) inserita nella lista UNESCO dal 2011 o per il

villaggio di Crespi d'Adda (Lombardia), unico sito industriale italiano inserito nella lista UNESCO dal 1995.

Nella generalità dei casi, e Torino è compresa fra questi, i siti dismessi meritano una saggia ed oculata riflessione per identificarne (nonostante la non eccezionalità del sito o dell'immobile) l'eventuale valore culturale e identitario in senso lato e deciderne la trasformazione in rapporto a tali valori, optando per la soluzione più coerente e più rispettosa di un equilibrato mix conservazione/innovazione, fra le diverse possibilità (restauro? riqualificazione? riuso?). (Dansero, Emanuel, Governa, 2003; Dansero, Vanolo, 2006; Dansero, Scarpocchi, 2008)

Anche a questo fine è importante disporre di un censimento di questi siti per tentare di documentarne intanto in modo sistematico, oltre alla presenza, le caratteristiche rilevate sulla base di criteri omogenei (come è illustrato in dettaglio nel successivo par. 6), ma anche per offrire alla ricerca uno strumento di conoscenza importante, nella speranza che anche le istituzioni e gli operatori possano essere interessati ad averne un quadro puntuale per decidere strategie e programmi di intervento sulla base di una consapevole comparazione di quantità e qualità del patrimonio disponibile.

Nonostante queste considerazioni, va riconosciuto che questo auspicio non si è realizzato e che i due censimenti realizzati su Torino (il primo sul Comune di Torino a partire dal 1989, il secondo su 42 Comuni dell'area metropolitana torinese negli anni 2006-2007) non hanno avuto in realtà le ricadute operative sperate, sebbene abbiano prodotto una base conoscitiva che gli autori di questo contributo hanno continuato (e tuttora continuano) a ritenere di grande interesse e pertanto a sviluppare.

L'osservazione del processo, nel caso del censimento realizzato sull'area comunale, è proseguita infatti per oltre venti anni, attraverso la proposta di temi di tesi con cui via via si è verificato a più date lo stato di avanzamento del processo di riuso delle aree inizialmente documentate (come illustrato in dettaglio nei par. 7 e 8), così monitorando di fatto la trasformazione di Torino in "un'altra città".

Nei successivi paragrafi dal 3 al 11 sono illustrati gli aspetti metodologici rilevanti ed i risultati più significativi di questi due censimenti.

Ad altri contributi inclusi in questo volume spetta la discussione sulle strategie, sui progetti, sulle valutazioni relative al processo di cambiamento che si è innestato sulle aree censite in questi studi e sulle molte altre che via via sono state dismesse: risorsa primaria per la trasformazione che potremmo definire "sostenibile", in quanto costituita da aree già sottratte ad altri usi non edificatori, già urbanizzate e pertanto riciclabili verso nuove destinazioni urbane senza consumo di altro territorio.

### **3. Le indagini sulla dismissione industriale: questioni di metodo**

La documentazione sulla presenza di aree industriali dismesse in città e territori presenta notevoli difficoltà sotto il profilo metodologico: e questo spiega la poca diffusione di studi di questo tipo anche in Italia.

Ciononostante, a partire dalla fine degli anni Ottanta, questi processi sono stati oggetto, pur con modalità molto varie, disomogenee e discontinue, di numerose indagini sia alla scala locale sia a quella regionale e più raramente alla scala nazionale, dove però l'attendibilità delle stime va considerata troppo bassa per essere qui citata.

Si possono distinguere essenzialmente due tipi di approcci. Il primo consiste nell'*analisi di casi-studio*, riferiti a singoli casi di aree dismesse e relativi processi e progetti di recupero e riqualificazione, su cui si dispone di una numerosa casistica (Bondonio et al., 2005; Dansero, Giaimo, Spaziante, 2000; Leone, 2003) e di ampia documentazione. In particolare raccolte interessanti e ricche di materiali sono reperibili nell'Archivio dell' AUDIS (Associazione delle Aree Urbane Dismesse) e negli Atti di Convegni, nelle pubblicazioni, nelle iniziative che questa Associazione ha promosso nel corso degli oltre 20 anni della sua attività<sup>19</sup> (Barbolini, 2000; Gargiulo, 2001; Dragotto, Gargiulo, 2003; Spaziante, Ciocchetti, 2006).

Il secondo consiste nell'*analisi di tipo censuario*, estesa su città ed interi territori, su cui, per l'oggettiva difficoltà di rilevazione del fenomeno, esiste invece una minore quantità di studi. Nel contesto italiano alla fine degli anni Ottanta del secolo scorso, quando si sono avviate le prime ricerche sistematiche sul fenomeno, erano già stati condotti alcuni studi dall'Ervet sull'Emilia Romagna nel 1988 (ERVET, 1988); dal Centro Studi PIM che aveva prodotto due rilevazioni censuarie, nel 1984 sull'area metropolitana milanese e nel 1986 su Milano e Provincia; dalla Regione Lombardia e dalla Regione Umbria (Arca Petrucci, 1989; 2006).

Dalla fine degli anni ottanta le indagini a carattere censuario sulla presenza di aree industriali dismesse si sono moltiplicate, con l'obiettivo di rispondere nel tempo a finalità via via differenti, dalla gestione dei processi di deindustrializzazione e rilocalizzazione industriale, al problema delle bonifiche ambientali di siti industriali abbandonati, alle iniziative di contenimento del consumo di suolo.

Di seguito, vengono sintetizzati alcuni degli aspetti metodologici rilevanti comuni a questi studi rispetto ai quali, nei censimenti sull'area torinese, si sono individuati criteri idonei a trattare il caso specifico.

#### **4. La definizione di area industriale dismessa e sottoutilizzata**

Il primo problema da affrontare in un censimento delle aree industriali dismesse in un territorio, è quello di definire il più esattamente possibile l'universo di indagine, per "scoprire" con modalità sicure i casi da sottoporre ad analisi. Si pongono tre questioni fondamentali:

- qual è la soglia di tempo di inutilizzo oltre il quale l'area e/o l'impianto produttivo possono essere considerati dismessi?
- vanno prese in considerazione tutte le aree industriali, oppure è possibile ridurne il numero individuando una soglia dimensionale?

---

<sup>19</sup> AUDIS - Associazione delle Aree Urbane Dismesse - è nata nel luglio 1995 per iniziativa del Comune di Torino (ed in particolare del suo Assessore all'Urbanistica, il compianto collega, prof. Franco Corsico) e di alcuni operatori privati (quali Cimimontubi, Ferrovie dello Stato, Pirelli ed altri proprietari di aree ed imprenditori immobiliari) interessati a promuovere attraverso convegni, discussioni su casi-studio, visite a realizzazioni ecc. la cooperazione fra attori storicamente contrapposti (amministratori pubblici, proprietari di aree, operatori) alla ricerca di una comune strategia. L'AUDIS è stata ed è un importante punto di riferimento per il dialogo ed il confronto tra i diversi soggetti coinvolti nel recupero delle aree dismesse. Ha contribuito a diffondere la consapevolezza sulle opportunità che il patrimonio industriale dismesso offre per la rigenerazione fisica e il rilancio economico-sociale delle città, fino a mettere a punto nel 2013 delle "Linee d'azione per la rigenerazione urbana" sotto forma di un "Manifesto AUDIS" ed una "Matrice della qualità urbana" da applicare ai progetti di trasformazione urbana complessa, a partire dal riuso delle aree dismesse, adottati da alcuni Comuni come linee-guida per gli interventi di rigenerazione urbana.

- è possibile distinguere le situazioni di effettivo abbandono dell'attività produttiva da quelle di sottoutilizzo, temporaneo o definitivo?

Le variabili che la letteratura dimostra significative per un censimento sono dunque di fatto tre: il tempo di dismissione, la superficie dell'area, la eventuale percentuale di sottoutilizzo.

La prima questione riguarda il *tempo* intercorso da quando l'area risulta dismessa. In alcune indagini di carattere censuario (Dansero, 1993; Centro Studi Pim, 1985; 1987) si è scelto di prendere in considerazione solo le aree vuote da almeno un anno, per poter distinguere la dismissione per così dire "strutturale" dal normale ricambio fisiologico. Nel censimento sull'area torinese ci si è attenuti a tale criterio circoscrivendo l'universo alle aree dismesse da almeno un anno, pur accettando qualche incertezza sulla data.

La seconda questione riguarda *la soglia dimensionale*. Sebbene talvolta anche micro-aree (più frequentemente assorbite senza difficoltà dal mercato immobiliare) possano essere significative in termini complessivi, abitualmente si considerano soprattutto le aree grandi e medio-grandi, che rischiano una lunga inerzia temporale alla trasformazione e pongono sovente la necessità dell'intervento di un operatore pubblico.

La terza questione riguarda il *sottoutilizzo*. In molti casi, soprattutto per le aree medio-grandi, una fase di sottoutilizzo può preludere a un processo di definitiva dismissione, oppure può esserne l'esito, con processi di trasformazione parziali e precari: una sorta di "cannibalizzazione" dell'area in processi di riuso spontaneo e a basso costo che possono portare all'abbandono progressivo. In teoria si potrebbero incrociare filtri dimensionali (% di sottoutilizzo sulla superficie totale dell'area) con filtri temporali (da quanto la parte è inutilizzata), anche se è molto difficile disporre di informazioni così dettagliate, sistematiche e affidabili. Nell'indagine sull'area metropolitana torinese del 2006-2007, infatti, si è optato alla fine per una valutazione caso per caso che ha portato all'inclusione di alcune vistose situazioni di sottoutilizzo.

Per tutte e tre le variabili considerate va detto che raramente ci si può illudere di averle correttamente trattate, cogliendo affidabilmente il fenomeno: nella maggior parte dei casi il processo si è dimostrato molto più esteso di quanto documentato. Questo rimanda al secondo aspetto metodologico *il reperimento dei dati e quindi di fonti*, disponibili ed affidabili, a cui si possa ricorrere per individuare i casi da sottoporre a censimento secondo i criteri precedentemente definiti.

## 5. Le fonti da cui "scoprire" e "qualificare" i vuoti industriali

Non essendovi una rilevazione sistematica che accerti e qualifichi, oltre ad altri dati di natura urbanistica-economica delle attività industriali, la situazione della dismissione, per popolare le variabili citate occorre far capo necessariamente a fonti informative indirette. Si tratta, in alcuni casi, di dati "in negativo", ovvero della registrazione, in banche dati qualificate, dell'assenza, alla data fissata, di un nominativo presente nelle precedenti rilevazioni. In altri casi si tratta di selezionare, all'interno di un'ampia casistica di cessazioni (come quelle registrate negli archivi della Camera di Commercio Industria e Artigianato - CCIAA), quelle effettivamente dovute alla disattivazione dell'attività, rispetto ai più numerosi casi in cui la cessazione è solo formale, ovvero dovuta a cambi di ragione sociale, denominazione, proprietà che



determinano un'interruzione solo temporanea, necessaria a consentire la trasformazione societaria o il cambio di proprietà.

Di qui la già ricordata difficoltà di una corretta costruzione dell'universo su cui lavorare.

Da quanto detto nel precedente paragrafo, è evidente la necessità, per il reperimento delle informazioni, di effettuare una importante distinzione tra le fonti per l'individuazione dell'area ("*scoprire*" l'area) e quelle per la sua descrizione ("*qualificare*" l'area).

Questa distinzione è cruciale, in quanto spesso occorre far ricorso a più fonti informative: alcune possono fornire indicazioni per l'individuazione dell'area, altre per la sua qualificazione anche se in alcune indagini di tipo censuario (Dansero, 1993) si è utilizzato la fonte Tassa Raccolta Rifiuti, come fonte informativa primaria tanto per "*scoprire*" l'area quanto per qualificarla, documentandone superficie, settore di attività, anno di dismissione; salvo integrarla e controllarla attraverso la verifica sul terreno e il sondaggio di altre fonti informative (Catasto, fonti sindacali, articoli di giornale).

Le fonti informative disponibili all'epoca in cui è stato svolto il primo censimento (quello sull'area urbana di Torino, 1989) possono essere classificate come fonti indirette e fonti prodotte.

Le fonti *indirette* sono quelle, come i dati sulla tassa/tariffa per la raccolta dei rifiuti, oppure i dati sulla fornitura di altri servizi come l'energia elettrica, in cui la situazione di dismissione si manifesta induttivamente attraverso l'assenza dell'azienda, alla data considerata, dall'archivio degli utenti di un servizio o di una fornitura in cui era precedentemente presente. La fonte indiretta diventa potenzialmente affidabile soprattutto quando la situazione di pieno/vuoto è connessa con un qualche corrispettivo che deve essere pagato dall'azienda, o con qualche azione obbligatoria che comporti qualche forma di costo (esempio imposizione di tasse o tributi): è chiaro infatti che c'è tutto l'interesse, da parte del proprietario/locatario dell'area, a segnalare rapidamente la cessazione dell'utenza, certificando di fatto la dismissione dell'attività. Ciò vale anche per la Tassa Smaltimento Rifiuti, che rappresenta un costo non indifferente per alcune classificazioni tariffarie e che si avvaleva allora del controllo da parte degli accertatori comunali, tanto più accurati quanto più era rilevante la superficie di calpestio, sulla base della quale veniva pagata la tassa. Va ricordato inoltre che proprio nell'autunno '88 era stata condotta da parte dell'Ufficio Tassa Smaltimento Rifiuti del Comune di Torino (indicato come UTSR, per brevità) una verifica, che si svolgeva allora con cadenza triennale, estesa a tutti i vuoti con superficie minima di 500 mq. Ciò ha fornito una buona base attendibile per il primo censimento.

Tuttavia l'utilizzo di queste fonti informative presentava già allora (e paradossalmente presenta ancor più gravemente oggi) non pochi problemi, sia per questioni legate alla privacy, sia per problemi di dispersione delle fonti informative che non sono più centralizzate (l'energia elettrica, ad esempio, può essere acquistata, dopo la liberalizzazione del mercato, da una pluralità di fornitori) sia per la mancata costante ed omogenea archiviazione dei dati sull'utenza a date definite (es. 31 dicembre di ogni anno) come sarebbe necessario per far emergere la cessazione del

servizio o della fornitura (ad es. quella del servizio di raccolta dei rifiuti), sia per altri tipi di blocchi.<sup>20</sup>

Le fonti *prodotte* sono quelle che scaturiscono da un censimento vero e proprio condotto direttamente, sotto forma di un questionario che viene somministrato con modalità differenti (telefonico, per posta, attraverso contatto/intervista diretta<sup>21</sup>). I soggetti bersaglio di queste indagini possono essere diversi, anche in relazione al committente. Generalmente soggetti prioritari sono gli uffici urbanistici presso i Comuni, ma possono esserlo anche Provincia, Regione, società miste come – nel caso del Piemonte – la Finpiemonte, ma anche aziende o soggetti economici organizzati, come associazioni industriali o sindacati.

Si possono ancora distinguere i questionari specifici, il cui obiettivo principale è rilevare la situazione di dismissione, da questionari più ampi volti a rilevare fenomeni generali (come le rilevazioni del Comune per la elaborazione del PRG o quelle della Regione volte a identificare i siti contaminati da bonificare) in cui sono inserite poche voci relative alla eventuale dismissione. Anche in questi tipi di indagine si ripropone il problema dell'affidabilità dei dati raccolti sulla base delle risposte fornite da soggetti (ad es. i tecnici comunali) il cui livello di conoscenza del fenomeno non è certo e non è omogeneo. E ciò è più rischioso nei Comuni medio-grandi in cui è più facile che sul fenomeno si sappia in realtà meno e che di conseguenza i dati ottenuti attraverso i questionari siano meno affidabili che in quelli medio-piccoli.

## **6. La prima ricerca: il censimento delle aree dismesse al 1989 nel Comune di Torino**

Sulla base della letteratura citata ai par. 1 e 3 e degli sviluppi condotti successivamente (Dansero, 1993)<sup>22</sup>, per produrre il primo censimento delle aree industriali dismesse nel Comune di Torino si è proceduto, nel 1988, ad una prima verifica delle fonti disponibili, della loro potenzialità e dei loro limiti. La scelta è caduta (per le ragioni già dette) sulla fonte indiretta fornita dalla Tassa Smaltimento Rifiuti e su una superficie minima di 500 mq. di calpestio, come soglia.

---

<sup>20</sup> Paradossalmente, al difficile accesso a molte di queste fonti ed alle difficoltà di analisi su scala provinciale/regionale, si è aggiunto negli ultimi anni l'ostacolo creato dall'informatizzazione della gestione di servizi, prestazioni, forniture ecc. che favorisce e privilegia l'aggiornamento continuo degli archivi e cancella la memoria delle cessazioni, se non si provvede a conservare un back-up sistematico dell'archivio, ad esempio alla fine di ogni anno. Va dunque sottolineata la dubbia affidabilità in particolare di questi dati ottenuti indirettamente, che sono pertanto da verificare caso per caso.

<sup>21</sup> Ad esempio, nel caso di Torino, negli stessi anni del censimento attraverso la Tassa Raccolta Rifiuti, è stato svolto dall'Ufficio del Piano Regolatore un censimento attraverso una verifica diretta ed un questionario "porta a porta" per conoscere lo stato di utilizzo degli immobili, compresi quelli industriali,, sotto il titolo di "Atlante urbano". I dati raccolti tra i due censimenti sono stati quindi oggetto di confronto (Dansero, 1993).

<sup>22</sup> Questo studio ha preso avvio nel 1987-88 dalla tesi di laurea che Egidio Dansero ha condotto, sotto la guida di Anna Segre e Giuseppe Dematteis sul tema "Dismissione industriale e trasformazioni nell'Area Metropolitana Torinese". E' poi proseguito negli anni 1989-90 nell'ambito della ricerca, coordinata da Agata Spaziante, su "Strutture latenti, luoghi ed ambiti di identificazione collettiva nella periferia di Torino", attraverso una convenzione del Dipartimento Interateneo Territorio (DITER) del Politecnico e dell'Università di Torino con il Comune di Torino, finalizzata a produrre approfondimenti su un aspetto critico del sistema urbano torinese (la difficile situazione economica, sociale e fisica della periferia) da analizzare e progettare nell'ambito del nuovo PRG. I primi risultati di queste attività sono poi stati sviluppati e pubblicati da Egidio Dansero nel testo "Dentro ai vuoti. Dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino", pubblicato nel 1993

Certamente già allora appariva chiaro che la significatività dell'indagine era limitata dall'essere obbligatoriamente statica. Il fenomeno del decentramento e della trasformazione funzionale delle aree industriali era all'epoca in piena evoluzione, ed era chiaro che si sarebbe reso necessario un aggiornamento in tempi brevi, per poter consentire di eliminare quella quota "fisiologica" di dismissione derivante da un normale processo di avvicendamento e ristrutturazione delle aree. Per questo, a distanza di circa un anno, si è ripetuta l'operazione di censimento aggiornando di fatto il primo censimento. I dati che qui vengono riportati si riferiscono a questa seconda rilevazione e quindi alla situazione a fine 1989.

## 6.1 Le variabili e le fonti

Di seguito vengono esposti in dettaglio i dati associati a ciascuna area e le fonti utilizzate nel censimento condotto sul Comune di Torino, mediante rilevazioni ripetute sui due anni (1988 – 1989), ed il percorso attraverso il quale sono state individuate le 128 aree aventi superficie a destinazione industriale superiore a 500 mq (superficie di calpestio), risultate corrispondenti ai criteri citati (vedi Tab. 1).

**Dati smaltimento rifiuti.** L'UTSR ha fornito un tabulato (contenente un elenco di circa 12.000 differenti superfici tassate) dei locali risultanti vuoti ai fini della tassa raccolta rifiuti, alla fine del 1989, accompagnati da indirizzo, ultimo anno di tassazione, classificazione tariffaria e superficie di calpestio in mq. Da questo tabulato è stato estratto un primo elenco di circa 250 indirizzi, considerando solo le unità che raggiungevano come superfici tassate almeno i 500 mq, e considerando come parametri le categorie tariffarie 22, 25, 27, che includevano i locali più propriamente industriali.

**Controllo PPA.** Il passo successivo è stato quello di sottoporre l'elenco così formato ad un confronto con il Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) vigente (quello del 1983-1985, l'aggiornamento e il III PPA per il secondo censimento, 1989), per identificare le situazioni dove era previsto un intervento di ristrutturazione o di trasformazione, anche con cambiamento di destinazione. Questi casi sono stati elencati a parte come aree in trasformazione (vedi in Tab. 7 un elenco delle più grandi fra le 38 individuate in questa situazione).

**Destinazioni urbanistiche.** È stata identificata la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente, ovvero il vecchio PRG del '59, poiché al momento della raccolta dei dati era decaduta la salvaguardia del Progetto Preliminare nel 1985. Sono state considerate come destinazioni a parte sia le aree oggetto di piani attuativi (cioè sottoposte a varianti al PRG all'epoca vigenti, e/o oggetto di Piani Particolareggiati, zone B), sia le aree già vincolate a servizi dalla Variante 17 (destinata a reperire aree a servizi pubblici), i cui termini erano intanto scaduti.

**Periodo di rilevazione.** Nel censimento sul Comune di Torino esisteva una sfasatura temporale tra gli accertamenti compiuti dagli incaricati dell'UTSR nella prima rilevazione (autunno 1988), ed i sopralluoghi condotti sui casi "dubbi" (aprile 1989, luglio 1989). Il confronto dei due censimenti (1988 e 1989), la verifica dei dati alla luce dei PPA vigenti e il sopralluogo diretto hanno consentito di eliminare quei casi in cui i

---

dalle Edizioni Cortina di Torino, da cui sono tratte molte delle informazioni e delle rappresentazioni grafiche che accompagnano la prima parte di questo contributo e in alcune pubblicazioni successive (Dansero, Vanolo, 2006; Dansero, Scarpocchi, 2008)).

locali rimanevano temporaneamente vuoti per cambiamento di occupanti o perché in ristrutturazione. Questo poteva comportare infatti una distorsione dei dati, riferiti a periodi diversi. Va sottolineato comunque il fatto che i casi "dubbi" non raggiungevano che il 20% circa del totale, ed erano relativi a superfici medio-piccole. Quindi si può ritenere che il censimento fornisca una fotografia sostanzialmente attendibile della situazione all'inizio degli anni '90.

**Settore economico.** Si è ritenuto di includere oltre alle categorie industriali vere e proprie, codificate secondo i codici ISTAT del censimento delle attività produttive al 1991, anche due categorie non industriali (cat. 11: autotrasportatori, cat. 12: docks), che possono essere considerate strettamente connesse con tali attività.

**Epoca di disattivazione.** Non era disponibile per tutte le unità considerate. In diversi casi risultava dagli archivi dell'UTSR una data "soglia" oltre la quale l'impianto era sicuramente vuoto, pur non essendo noto con certezza il momento della disattivazione. Essendo comunque una informazione utile, si è assunta tale data "soglia" come epoca di disattivazione. Le unità che risultavano essere state disattivate nel 1990 sono quelle riscontrate vuote, ai fini del pagamento della tassa smaltimento rifiuti, all'inizio del medesimo anno.

**Superfici.** Le superfici contabilizzate si possono considerare sufficientemente affidabili, costituendo il riferimento sulla base del quale veniva pagata la tassa, ed essendo i controlli abbastanza rigorosi, soprattutto in considerazione del gettito fornito da questa fascia di utenza. Il fatto che si tratti di superfici di calpestio rende il dato poco confrontabile con le cifre a sei zeri che popolavano l'immaginario urbanistico-architettonico torinese dell'epoca. Queste cifre a sei zeri, peraltro, erano preferibilmente riferite alle superfici fondiari e dunque totalizzavano quantità molto più impressionanti.

In conclusione, si può ritenere che, con i diversi sopralluoghi effettuati e gli accertamenti compiuti d'ufficio, si sia tenuto sotto controllo l'errore per "eccesso", dato dalla presenza nelle categorie tariffarie considerate anche di edifici non industriali, quali autorimesse e punti di vendita all'ingrosso. Si può comunque ribadire che l'estensione effettiva del fenomeno è stata certamente sottostimata a causa di :

- *evasione della tassa raccolta rifiuti*, sia totale che parziale in relazione a metrature non dichiarate;
- *presenza di locali dove si producono rifiuti speciali* (es. rifiuti tossico-nocivi) che, essendo soggetti ad una raccolta rifiuti particolare a carico dell'azienda, non sono tassati e quindi sottraggono superfici alla quantificazione del processo di dismissione calcolato sulla base della Tassa Smaltimento Rifiuti (ad es. Michelin);
- *superfici non tassate*, come quelle scoperte, non oggetto di tassazione e quindi non contabilizzate;
- *edifici abbandonati da parecchio tempo ed in condizioni di notevole degrado* di cui risultava incerta la reale dimensione o per i quali era avvenuta la cancellazione dall'archivio del UTSR per rinuncia dell'ente a riscuotere contributi arretrati ormai da anni, considerati inesigibili.

## 6.2 I risultati: la lista e la mappa

Si sono così ottenuti due elenchi di aree complete delle informazioni reperibili da precedenti ricerche e studi e verificate con il ricorso a sopralluoghi diretti: il primo di questi elenchi (Tab. 1) riporta 128 impianti disattivati, per una superficie complessiva di 1.076.915 mq (superficie di calpestio ovvero superficie lorda di pavimento) totalmente o parzialmente dismessa.

Da questa lista si possono trarre alcune riflessioni sul processo in rapporto a classi di superficie, settori economici più coinvolti, periodi nei quali si è concentrata la disattivazione degli impianti, destinazioni urbanistiche previste (sebbene all'epoca il PRG fosse ancora in gestazione e tali previsioni non si potessero considerare definitivamente decise), (vedi Tab. 2, 3, 4, 5).

**Tab. 2 – Aree dismesse per classi di superficie al 1989 (fonte: Dansero, 1993)**

Classi di superficie	N. aree	% sul totale	Superficie calpestio	% sul totale
< o = 1.100	54	42,52	37.896	3,52
1.101 – 4.000	44	34,65	89.183	8,28
4.001 – 7.200	14	11,02	77.204	7,17
7.201 – 12.500	3	2,36	33.808	3,14
12.501 – 25.000	8	6,30	162.412	15,08
>25.000	4	3,15	676.412	62,81
<b>Totale</b>	<b>127 (*)</b>	<b>100,00</b>	<b>1.076.915</b>	<b>100,00</b>

*(\*) – Il totale delle aree non corrisponde a 128, poiché per una non era disponibile il dato sulla superficie coperta.*

Le prime due classi insieme totalizzano 98 aree pari al 11,8% ma solo 127.079 mq., mentre le 4 aree > 25.000 (n. 54 – ex CEAT, n. 55 - Michelin, 68 – Teksid, 98 - Materferro) con solo il 3,15% del totale delle aree coprono 676.412 mq. Dunque la città è stata gravata da un gran numero di aree dismesse molto piccole e piccole (e la Fig. 1 ne dà palese dimostrazione) sparse su tutto il territorio urbano, ma le poche molto grandi sono quelle che hanno offerto l'opportunità di una strategia di rigenerazione fortemente caratterizzante l'innovazione del sistema urbano, perché basata sulla loro destinazione a grandi interventi codificati come Zone Urbane di Trasformazione (ZUT) ad uso misto, prevalentemente residenziale e terziario, connesse all'asse della Spina Centrale (e le Fig. 1 e 2 comparate lo dimostrano ancor più chiaramente).

1.	2. INDIRIZZO	3	4	5. SUP	6. DENOMINAZ. 1989	7. DENOMINAZ. 2001	8. DENOMINAZ. 2005	9. DENOMINAZ. 2012	10. USO al 2012	11. DEST. PRG
1	Via Aosta 7b	7	87	1.145	CB di CITRO M.	Ass. sport DOJO MIURA	Ass. Sport DOJO MIURA	Ass. Sport DOJO MIURA	SERVIZI	AREE SERVIZI
2	Via A. Bernezzo 127b	6	88	1.051	F.lli MARCHISIO	area dismessa	area dismessa	area dismessa	area dismessa	M2
3	Via Banfo 17	4	88	1.500	Ditta ASINARI	SOCCORSO STRADALE	SOCCORSO STRADALE	cantiere (caserma)	RESID./SERVIZI	ZUT 5.12
4	Via Banfo 24	4	85	500	TG di TROPEA A.	CAGI s.r.l.	CAGI s.r.l.(indust.)	DRAC MUSIC s.n.c.	SERVIZI	ZUT 5.16
5	Str. della Barberina 57	7	81	500	SILGRA	DE ANGELIS I.	DE ANGELIS L.	DE ANGELIS L.	INDUSTRIA	AREE SERVIZI
6	Via Bardonecchia 85a	4	??	3.721	RB s.a.s.	Centro Socio/religioso	Centro socio/religioso	Centro Socio/Religioso	SERVIZI	AREE SERVIZI
7	Via Basse di Stura 33	6	87	9.452	SIP	CITTA' DI TORINO	CITTA' di TORINO	AUTOSOCCORSO	SERVIZI	AREE SERVIZI
8	Str. Bertolla Abbadia 189	7	87	1.200	KIMAT s.p.a.	TAGLIAFERRO s.r.l.	TAGLIAFERRO s.r.l.	TAGLIAFERRO s.r.l.	INDUSTRIA	Z.U.C. A.PROD.
9	Str. Com. Bertolla 156	4	88	1.500	ROSSINO P.	Edificio Residenziale	TOMASI D. RESIDENZA	TOMASI D. RESIDENZA	RESIDENZA	Z.U.C. A.PROD.
10	Via Bisalta 12	11	88	700	ALDES s.a.s.	CARRARO TRASPORTI	DEPOSITO	HOTEL AC TORINO	SERVIZI	M2
11	Via Boggio 20	6	??	17.590	WABCOWESTINGHOUSE	assegnata a SPINA 2	cantiere	cantiere (teatro e bibl).	SERVIZI	ZUT 8.18
12	Via Boggio 26	6	??	19.395	EX NEBIOLO	assegnata a SPINA 2	cantiere	cantiere (teatro e bibl.)	SERVIZI	ZUT 8.18
13	Via Boggio 32	4	83	2.500	EUROUNO s.p.a.	assegnata a SPINA 2	cantiere	Residenze Universitarie	SERVIZI/RESIDENZA	ZUT 8.18
14	Via Bologna 152	3	87	520	FIorentino F.	LAMEC s.r.l.	GLT srl GRUPPO URMET	GLT s.r.l. GRUPPO URMET	INDUSTRIA	ZUT
15	Via Bologna 156	9	83	1.965	IMPERIAL PRISMA s.r.l.	Edificio Residenziale	edificio residenziale	edificio residenziale	RESIDENZA	ZUT
16	Via Botticelli 33	11	86	5.500	RAMELLA s.p.a.	RANKXEROX CORAM	edificio residenziale	edificio residenziale	RESIDENZA	Z.U.C. A. PROD.
17	Via Botticelli 46	7	88	1.552	CHEMIL s.p.a.	area dismessa	CONCES. YUNDAY	CONCES. HYUNDAY	COMMERCIO	Z.U.C. A. PROD.
18	C.so Bramante 47	6	87	1.500	MONDIAL PISTON s.p.a.	DYALOG Italia s.p.a.	DYALOG Italia s.p.a.	DYALOG ITALIA s.p.a.	COMMERCIO	ZUT 13.9
19	C.so Brunelleschi 72	5	86	4.513	BAUSANO s.p.a.	area dismessa	SUPERMERCATO LIDL	SUPERMERCATO LIDL	COMMERCIO	ATS 8h
20	Via G. Bruno 11	6	85	24.571	FRAMTEK	definizione progetto	cantiere	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ZUT 12.12
21	Via G. Bruno 116	7	82	987	CCT CASTRONOVO C.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	R1
22	Str. Delle Cacce 12/24	6	??	500	CORONA A.	GIO' sport	CHIESA MONTE SION	CHIESA MONTE SION	SERVIZI	AREE SERVIZI
23	Via Castiglione 16	6	84	740	GALLI G.	Edificio Residenziale	NATOLI M.	Edificio Residenziale	RESIDENZA	R3
24	Via Ciamarella 23/4	6	87	1.130	MUCCHI EZIO s.a.s.		GIEMME (prod.vend.)	EXOR s.n.c. (montaggi)	SERVIZI/ARTIGIANATO	M1
25	Via Cigna 5	6	90	500	PANIZZA R.	IDEA SALOTTI	IDEA SALOTTI	IDEA SALOTTI	COMMERCIO	ATS 9d
26	Via Cigna 96	6	85	12.170	EX INCET		area dismessa	cantiere (caserma)	SERVIZI/RESID.	ZUT 5.12
27	Str. Antica Collegno 225	7	83	5.300	NUOVA ICIR s.p.a.	DEV s.a.s.	DEV s.a.s.	DEV s.a.s.	INDUSTRIA	ZUT 8.20
28	Via S. G. Cottolengo 29	6	87	892	FRIGOR PIEM s.r.l.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	R3
29	Via B. Croce 33	6	85	510	OMLAT s.n.c.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ATS
30	Via Cuneo 21	6	86	4.550	FIAT SAVIGLIANO	aziende FIAT	OFFICINE FIAT	area dismessa	area dismessa	ZUT 9.1
31	C.so Dante 40	12	??	21.679	DOCKS PIEMONTESE	cantiere	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ZUT 13.7
32	Via Demonte 11	6	80	650	DUE s.r.l.	OFFICINA CANUTO	OFFICINA	ROSM EDIL (mater. edili)	ARTIGIAN./COMM.	M2
33	Via Desana 4	3	87	2.250	AFAST s.p.a.	DIERRE	TORINO PORTE s.r.l.	ESSEVI TENDE s.r.l.	ARTIGIANATO	M1
34	P.zza XVIII Dicembre 12	11	79	2.080	AVANDERO TRASPORTI	POLIZIA FERROVIARIA	POLIZIA FERROVIARIA	POLIZIA FERROVIARIA	SERVIZI	ZUT 8.18
35	Str. Del Drosso 59 A	5	86	1.225	GRI-CA s.n.c.	MAPAT	MAPAT	MAPAT	INDUSTRIA	ZUC A. PROD.
36	Via G. Ferrari 9	7	??	670	BOTTEGA D'ERASMO	FACOLTA' di MAGISTERO	FACOLTA' di MAGISTERO	FACOLTA' di MAGISTERO	SERVIZI	R4
37	Via Fidia 12	1	86	2.031	SACSA	Studio Veterinario	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M1
38	Via Fiscolo 27	6	87	659	REAR s.a.s.	Consulenza/Mark. Imm.	Consulenza/Mark. Imm.	Consul/Marketing Imm.	TERZIARIO	R3
39	Via Fossano 8	7	??	5.800	CARTIERA S. CESARIO	area dismessa	Scuola Materna	Scuola Materna	SERVIZI	A.SERV. V.DOC
40	Str. Del Francese 99/B	8	85	1.810	VETRERIA SATURNO	CASANOVA s.n.c.	CASANOVA s.n.c.	A.E.C. S.R.L. (connettori)	ARTIGIANATO	Z.U.C.A. PROD.
41	Str. Del Francese 138/6	5	85	520	TRATTAMENTO ACCIAI	LA.ME.S. s.n.c.	LA.ME.S. s.n.c. (filtri aria)	S.G.V. s.r.l. (verniciature)	ARTIGIANATO	Z.U.C.A. PROD.
42	Str. Del Francese 141/8	5	86	590	F.lli BARRA	PAI s.n.c.	PAI s.n.c.	PAI s.n.c.	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
43	Via Gandino 48	4	86	910	ARRED.MOLINET.	FAVA DUE s.n.c.	ED.RESIDENZ.	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M2
44	Via Gattinara 7	9	??	686	SISA s.r.l.	Asilo nido	ZERO 95 s.r.l./Asilo nido	Asilo Nido	SERVIZI	ATS 9h
45	Via Giachino 66	7	84	522	AVC VERNICI	area dismessa	Resid./Artigianato	Resid./Artigianato	RESID./ARTIGIANATO	ZUT 5.16
46	Via Giaveno 32	6	86	820	NUOVA IDEA SERVICE	I.C.S. s.r.l.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M1
47	Via Gorizia 82	4	85	1.780	SELCOM CASMA s.a.s.	MEGAFRESCO	SUPERMERCATO GS spa	SUPERMERCATO GS s.p.a.	COMMERCIO	ATS
48	Str. Ant. Gruglisco 295	7	83	1.450	GALVEX s.a.s.	SER.A.L.P. s.n.c.	SER.A.L.P. s.n.c.	SER.A.L.P. s.n.c.	ARTIGIANATO	ATS
49	Via Isonzo 28,30	9	??	??	NUOVA SEF	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ZUT 8.12
50	Via Isonzo 71	6	90	920	LAQM FOR	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M1
51	Via Issiglio 62	6	90	1.320	ARRI ALGINO	MODELLERIA I.	MODELLERIA L.	MODELLERIA LAURO	ARTIGIANATO	M1
52	Str. Di Lanzo 166	6	85	600	LESCAT s.a.s.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	R1
53	Str. Di Lanzo 230	6	87	1.089	BONOTTO s.n.c.	LONGO	LONGO	F.lli LUNARDI (rott. metall.)	ARTIGIANATO	Z.U.C. A. PROD.
54	Via Leoncavallo 25	7	81	59.480	EX CEAT	Ristrutturazione urbana	ACMOS ITER. COOP.	ACMOS ITER. COOP.	TERZIARIO	ZUT 9.7
55	Via Livorno 57	7	83	152.539	MICHELIN ITALIA s.p.a.	MICHELIN Italia s.p.a.	Parco Comm. DORA	Parco Commerciale DORA	COMMERCIO	ZUT 4.13
56	C.so Lombardia 194	9	??	1.544	EX FERT/SIET s.p.a.	FA.SPI./ SPONZILLI	VIRTUAL REALITY s.p.a.	VIRTUAL REALITY	TERZIARIO	ZUT 4.18
57	Str. Di Lucento 81/10	6	85	2.245	EX FIAT	Off. Meccanica Auto	BIANCO IMPRESA EDILE	BIANCO IMPRESA EDILE	ARTIGIANATO	ATS 4d
58	Via Lugaro 3	5	84	2.691	PROP FONDAS s.a.s.	TECNOMETAL	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ATS
59	Lungo Dora Napoli 22	1	87	550	FBT s.r.l.	Officina/ Elettrauto	DISCOstore s.a.s.	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M1
60	Lungo Dora Savona 48	7	82	3.167	SOC. SILO PIGMENTI	cantiere	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ZUT 9.6
61	Via Micheli 12	6	??	550	OFFICINA	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M1
62	Via Millio 9	6	??	6.980	EX FERGAT	cantiere	FONDAZIO. SANDRETTO	FONDAZIONE SANDRETTO	TERZIARIO	AREE SERVIZI
63	Via Modena 26	9	88	1.965	SIRT	C.G.T.	C.G.T.	C.G.T.	COMMERCIO	M1
64	Via Monginevro 274	6	86	880	BENETTON & LEANTE	EMMETI s.n.c.	CONCESS. ALFA ROMEO	CARROZZERIA CONCESS.	COMMERCIO	M1

1.	2. INDIRIZZO	3	4	5. SUP	6. DENOMINAZ. 1989	7. DENOMINAZ. 2001	8. DENOMINAZ. 2005	9. DENOMINAZ. 2012	10. USO al 2012	11. DEST. PRG
65	Via Montalenghe 14	3	86	800	TOMAIFICIO BARRA	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Residenza/ SUPERM. CRAI	RESID./COMMERCIO	R2
66	Via Monte Ortigara 108	4	??	600	EX ROSAZZA G.	area dismessa	area dismessa	AUTORIP./CREDIT ITALIA	COMM. SERVIZI	AREE SERVIZI
67	Via Monte Pasubio 102	10	87	4.156	GIACOMASOO s.n.c.	area dismessa	parco a verde	parco/ cantiere	SERVIZI	ATS 16n
68	C.so Mortara 7 (*)	5	??	416.693	EX TEKSID	assegnata a SPINA 3	cantiere	Cantiere (FS & ITALFERR)	SERVIZI	ZUT 4.13
69	Via Mottalciata 20	3	??	1.180	RAGAZZONI	POLYCART	Residenza/Uffici	BELLISSIMO s (ag. Pubbl.)	TERZIARIO	ZUT 9.22
70	Via Nole 48	5	82	24.657	SIDERTEK (TEKSID)	assegnata a SPINA 3	CANTIERE	Area Verde	SERVIZI	ZUT 4.13
71	C.so Orbassano 402/14	6	89	6.804	OLIVERO D. s.r.l.	A.D.F. s.r.l.	B.M.U/ TECNOMODEL	B.M.U MACCHINE UTENSILI	INDUSTR./COMMERC.	Z.U.C. A. PROD.
72	Via Orbetello 138	6	87	700	STAMA s.r.l.	Carrozzeria Auto	O.R.C.A. s.a.s.	O.R.C.A. s.a.s. (riparazioni)	ARTIGIANATO	M2
73	C.so Palermo 5	7	78	16.000	EX CEAT	area dismessa	cantiere	Archiv. Storico ITALGAS	TERZIARIO	TE
74	Via Parma 1	3	85	620	ELLE TI	SIGMAR MARINE s.r.l.	SIGMAR MARINE s.r.l.	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M1
75	Via Pavone 3	6	79	3.250	EX ELLI ZERBONI	cantiere	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	AREE SERVIZI
76	Via Perugia 24	2	86	854	G. F. T.	area utilizzata	NAVTEQ & TEORESÌ s.r.l.	TEORESÌ s.r.l. (inform.)	TERZIARIO	ZUT 9.10
77	Via Pianezza 17	7	83	16.520	PARACCHI s.p.a.	assegnata a SPINA 3	cantiere	Residenza /Uffici	RESID./TERZIARIO	ZUT 4.13
78	Via Pianezza 202/5	8	87	1.800	VINCENSILAO C.	TECNOPANEL s.r.l.	S.I.T.A.V.	SITAV ENGINEERING s.p.a.	TERZIARIO	MP
79	Via Pianezza 214	6	88	500	RESTAMP	EMAC	EMAC	EMAC (appar. elettriche)	COMMERCIO	MP
80	Via Pinelli 52,54,60	1	86	3.430	EX METZGER s.p.a.	G.ESPERANDRI s.r.l.	ACCORNERO-ESPERANDI	ACCORNERO (lav. cioccolato)	ARTIGIANATO	ZUT 8.19
81	Via Piossasco 17	6	88	2.430	SPESSO GUARNIZIONI		Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M1
82	Via Pisa 16	7	??	901	EX CEAT s.p.a.	area dismessa	cantiere	area dismessa	dismessa	ATS 9b
83	Via Polonghera 29	1	??	1.194	FERRERO s.p.a.	IDECO s.r.l.	STIEL s.r.l.	Residenza/Studi Profess.	RESID./TERZIARIO	M1
84	Via N. Porpora 29/21	6	88	500	DAMIANO A.	ITAL TELEX s.r.l.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M1
85	Str. Della Pronda 19/8	6	88	1.200	GENTILE F. FERRIV	deposito	FIAT AUTO s.p.a.	AUTOCARROZZERIA C.P.A.	ARTIGIANATO	ZUT 8.7
86	C.so Racconigi 208	6	89	5.565	S.A.PONSCANTAMESSA	cantiere	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ZUT 12.1
87	C.so Re Umberto 5	7	84	1.004	G. EINAUDI s.p.a.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	R4
88	C.Regina Margherita 400	5	90	1.000	ITALSIDER (magazzino)	A.S.T.	THYSSENKRUPP	THYSSENKRUPP (incen. '07)	non operativa	ZUT 4.15
89	Via Reiss Romoli 72	10	84	600	??	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ZUT 5.5
90	Via Reiss Romoli 102	6	86	900	CAVIDOR s.n.c.	E.SAFFIOTTI	IL PAN/BATMANIA	IL PAN s.n.c. (panetteria)	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
91	Via Reiss Romoli 122 5/N	9	88	1.010	SALPEA s.n.c.	area dismessa	EDIL SISTEM s.n.c.	T.C.A. TORINO TRASPORTI	ARTIGIANATO	P17
92	Via Reiss Romoli 215	7	84	2.200	PARACCHI s.p.a.	area parziale. utilizzata	SEPCO	DOMUS ITALIA	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
93	Via Reiss Romoli 250/12	10	??	570	CARRE' s.n.c.		DERNA	DERNA	ARTIGIANATO	Z.U.C. A. PROD.
94	Via Reiss Romoli 250/13	11	87	7.121	BORGHI TOMASO s.p.a.	FULL IMMOBIL s.p.a.	DEPOSITO INDUSTRIALE	F.lli VIOTTI	SERVIZI	Z.U.C. A. PROD.
95	Via Reiss Romoli 205/6	7	85	4.800	MIRALANZA	CSELT s.p.a.	area dismessa	REVIS. AUTO/FRIGO SISTEM	SERVIZI	AREA SERVIZI
96	Via Guido Reni 213/7	10	88	560		Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	AREA SERVIZI
97	Via Renier 8	10	??	518	EDIFICIO RESIDENZIALE	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	R3
98	Via Rivalta 15	6	86	47.700	FIAT MATERFERRO	assegnata a SPINA 1	cantiere	Residenza/Commercio	RESID./SERVIZI	ZUT 12.9
99	Via Sacra S.Michele	8	??	2.600	EX CAPAMIANTO	cantiere	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ATS 8i
100	Via Sacra S.Michele 28	6	88	2.340	NUOVA ACCORNERO	cantiere	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ATS 8i
101	Via Salerno 55	7	83	728	AZ. CARTAIA BICCHI	CLUB ERMITAGE	CLUB ERMITAGE	ASS. MADAMA DORE' ACS	SERVIZI	M1
102	Via Sant'Ambrogio 21	7	86	3.675	LMP s.p.a.	SEAT s.p.a. aet	AVARO IMPIANTI s.r.l.	PRONTOSEAT	SERVIZI	AREE SERVIZI
103	Str. S. Mauro 187	6	88	750	OMAC TO	SEBASTIAN INTERNAT.	EMME P. s.n.c.	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
104	Str. S. Mauro 187	4	87	630	FUSAT s.n.c.		EMME P. s.n.c.	EMME P. s.n.c.	TERZIARIO	Z.U.C. A. PROD.
105	Via S. Quintino 28	10	??	1.863	PROP. QUINTO s.r.l.	CREDITO ITALIANO	BURNET BGS/UNICREDIT	BANCA UNICREDIT	SERVIZI	TE
106	Via Sansovino 243/9	6	88	750	FASSETTA B.	FASSETTA s.a.s.	COLORI SIKKENS	MAZZUCHELLI s.r.l.	ARTIGIAN./COMMER.	M2
107	Via Sansovino 243/33	6	85	1.500	WORKMEN MAC. TOOLS	JAPAX Italia	I.A.M.I. s.r.l.	I.A.M.I. s.r.l.	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
108	Via Savigliano 2	11	87	560	INT s.p..	C.I.F.FS	ITALFERR FS	ITALFERR FS	SERVIZI	ZUT 4.13
109	Via Servais 130/18	9	87	593	OLAS s.a.s.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZE	R1
110	Str. Settimo 162	4	88	1.640	COSMO BOB s.r.l.	SA.PLAST/FA.B.	PLASTIC 90 s.r.l. (dep.)	PLASTIC 90 s.r.l. (dep.)	SERVIZI	ZUT 6.1
111	Str. Settimo 224/10	9	87	600	ISPES ALBANO V.	SOGEMA	MARR s.p.a.	MARR spa ALIMEMEN	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
112	Via Settimo 388/15	4	87	1.935	SELCOM CAMSA	BARBERO E. s.r.l.	BARBERO E. s.r.l.	CASTELLO s.r.l	INDUSTRIA	Z.U.C. A. PROD.
113	Via Somalia 108/12i	5	87	1.904	IDEAL PROFIL s.n.c.	area dismessa	CLAUS METALLI	I.T.M. SERVICES	INDUSTRIA	M2
114	Via Somalia 108/12h	5	88	800	LA METALLI s.p.a.	B.A. BIG ASTOR	SERRA	SERRA (lavoraz. plastica)	ARTIGIANATO	ZUT 16.17
115	Via Spalato 65	6	??	5.128	IPRA s.p.a.	CEMENTI BUZZI s.p.a.	SOC. COOP. SOCIALI	OCERT s.r.l. (Soc. Certificaz.)	SERVIZI	ZUT 12.4
116	C.so Spezia 1	4	88	750	BUREI	CANUTO M.E.C.	ASS. DONATORI SANGUE	FIDAS (donatori sangue)	SERVIZI	M2
117	Via Ticino 1	7	88	2.621	SERI s.a.s.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ZUT 5.15
118	Via Tirreno 219	6	86	2.805	ITAL VERANDE s.r.l.		Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ATS 12c
119	Via Porro 7	6	88	4.246	CIGALA MARTINETTI	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	M1
120	C.so Traiano 145	6	83	22.000	COMAU EX MORANDO	area dismessa	area dismessa	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ZUT 16.6
121	Via Traversella 11	6	??	12.186	F.A.T.A. s.p.a.	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	Edificio Residenziale	RESIDENZA	ZUT 1.5
122	Via Trecate 14	6	84	1.850	FARAT s.a.s.	MONDADORI IXERNIA	UFFICI/STUDI MEDICI	UFFICI/STUDI MEDICI	TERZIARIO	ATS 8e
123	Via Trecate 24/4	7	84	1.000	FOTO COLOR	FOR-CAT s.n.c.	FOR-CAT s.n.c.	FOR-CAT s.n.c.	ARTIGIANATO	ATS 8e
124	Via Trecate 34	6	84	3.000	TELEMECANIQUE	I.D.I.	I.D.I.	I.D.I.	INDUSTRIA	ATS 8e
125	Via Valprato 68	12	87	6.741	DOCKS DORA	DOCKS DORA	DOCKS DORA LOCALI	DOCKS DORA LOCALI	SERVIZI	ZUT 5.10
126	Via Vandalino 101	6	84	1.495	GOLA s.a.s.	BANCA S. PAOLO	BANCA S.PAOLO	BANCA INTESA S.P.	TERZIARIO	M1
127	C.so Vercelli 350	6	85	500	OFF.PULIT. METALLI	OFF. ALGOZZINI	area dismessa	IN'S MERCATO	COMMERCIO	R2
128	Via Vicenza 20	6	85	582	FIAMA	ARCHIDEA	ARCHIDEA	PIETRANERA (imp. illum.)	INDUSTRIA	M1

Totale mq. 1.076.915

Tab. 1 – Le 128 aree censite al 1989 e qualificate attraverso: indirizzo (col. 2); settore economico (codifica ISTAT qui riportata come in Tab. 3) (col. 3); anno di dismissione (col. 4); superficie coperta (col. 5); denominazione al 1989 (col. 6); denominazione al 2001 (col. 7); al 2005 (col. 8); al 2012 (col. 9); uso effettivo al 2012 (col. 10); destinazione d’uso secondo il PRG (col. 11). (fonti: Dansero, 1993; Coppo, 2001; Are e Venere, 2005; Pallavicini, 2012).

N.B. : ?? = mancanza del dato

(\*) L’area n. 68, di Corso Mortara 7 (Ex FIAT Ferriere, poi Teksid-Finsider, zona Vitali e Valdocco) è qui considerata complessivamente con una sup. coperta totale di mq. 416.693, sebbene sia costituita da 4 impianti dismessi a diverse date: mq. 186.501 (dismesso nel ’85); mq. 63.724 (dismesso nel ’88); mq. 99.329 (dismesso nel ’82); mq. 67.139 (dismesso nel ’89)



**Tab. 3 – Aree dismesse per settore economico di appartenenza al 1989**

Settore economico		N. aree	% sul totale	Sup. calpestio	% sul totale
1	Industria alimentare	4	3,13	7.205	0,67
2	Industria tessile	1	0,78	854	0,08
3	Industria abbigliamento, calzature, pelli, cuoio	5	3,91	5.370	0,50
4	Industria legno e mobilio	12	9,38	17.966	1,67
5	Industria metallurgica	10	7,81	451.593	42,21
6	Industria meccanica	49	38,28	239.945	22,28
7	Industria chimica, gomma, plastica, carta	23	17,97	283.761	26,35
8	Industria lavorazione minerali non metalliferi	3	2,34	6.210	0,58
9	Altre	8	6,25	8.363	0,78
10	Nessuna attività	6	4,69	8.267	0,77
11	Autotrasportatori	5	3,91	15.961	1,48
12	Docks	2	1,56	28.420	2,64
<b>Totale:</b>		<b>128</b>	<b>100,00</b>	<b>1.076.915</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Dansero, 1993

I settori economici prevalenti sono il 6 (Industria meccanica, con 49 impianti ed il 22,28% delle superfici), il 7 (Industria chimica, gomma, plastica, carta, con 23 impianti ed il 26,35% delle superfici), il 5 (Industria metallurgica, con solo 10 impianti di grande dimensione, per cui con solo il 7,81% dei siti coprono il 42,21% delle superfici coperte per un totale di ben 451.593 mq.), ed infine il 4 (Industria legno e mobilio, che interessa 12 siti e dunque il 9,38% dei 128 censiti, ma solo 17.966 mq. coperti, per una piccola percentuale - 1,67% - sul totale). Questi quattro settori economici interessano un totale di 94 aree dismesse e ben 993.265 mq. (pari al 92,23 %). Predomina poi in particolare in questo panorama di immobili abbandonati l'industria meccanica che ne rappresenta ben 49 ma in termini di superficie la parte preponderante è costituita dall'industria metallurgica (con un numero di 10 aree per un totale di 454.000 mq.) a conferma della forte crisi nell'area torinese della siderurgia che ne ha caratterizzato lo sviluppo nel secolo precedente.

**Tab. 4 – Aree dismesse per anno di disattivazione, al 1989**

Anno di disattivazione	N. aree	% sul totale	Superficie calpestio	% sul totale
1978	1	0,92	16.000	1,65
1979	2	1,83	5.330	0,55
1980	1	0,92	650	0,07
1981	2	1,83	59.980	6,18
1982	4	3,67	128.140	13,20
1983	8	7,34	203.002	20,91
1984	10	9,17	15.102	1,56
1985	15	13,76	239.209	24,63
1986	16	14,68	81.183	8,36
1987	23	21,10	48.627	5,01
1988	19	17,43	89.839	9,25
1989	4	3,67	80.258	8,26
1990	4	3,67	3.740	0,39
<b>Totale</b>	<b>127 (*)</b>	<b>100,00</b>	<b>1.076.915</b>	<b>100,00</b>

Fonte: Dansero, 1993

(\*) – Il totale delle aree non corrisponde a 128, poiché per una non era disponibile il dato sulla superficie coperta.



Il periodo di maggior crisi nell'industria torinese è concentrato nel decennio '80: ben 83 dei 109 impianti di cui si è potuti risalire all'anno di dismissione, per un totale di 971.060 mq. coperti, sono stati chiusi fra l'84 e l'88. Già nel '83 però era stato dismesso un numero minore di aree (8), ma per una superficie totale di mq. 203.000 circa, pari al 21% circa, perché vi sono compresi 2 grandi impianti come Michelin e Paracchi. Va ancora segnalato che mancano in questa contabilità alcune grandissime aree (FIAT Lingotto, CIR, Venchi Unica, ex Lancia, ecc.) dismesse prima del 1983 ma già oggetto di interventi di trasformazione all'epoca del censimento 1989 e pertanto non considerate più tra quelle abbandonate. Ciò consente di sottolineare quanto rilevante sia stato il processo di dismissione a Torino, ma anche quanto vistoso fosse già agli inizi degli anni '80, quando ancora della sua dimensione non si aveva percezione corrente. Solo con la dismissione del Lingotto il fenomeno è emerso ed ha assunto, anche nell'immaginario collettivo, il carattere di una vera e propria crisi strutturale.

**Tab. 5 – Aree dismesse per destinazione urbanistica, al 1989**

Destinazione urbanistica		N. aree	% sul totale	Superficie calpestio	% sul totale
AR	Agricolo –residenziale	3	2,33	2.580	0,24
R	Residenziale	25	19,38	68.771	6,39
ZA	Zona aulica	5	3,88	5.088	0,47
II	Industria innocua in zona mista	5	3,88	14.105	1,31
PMI	Piccole e medie imprese	21	16,28	69.385	6,44
GI	Grande industria	19	14,73	656.356	60,95
FS	Zona destinata alle Ferrovie dello Stato	2	1,55	2.640	0,25
PIP	Piano per Insediamenti Produttivi	3	2,33	2.920	0,27
V	Zona vincolata a servizi della Variante 17	35	27,13	142.253	13,21
B	Zona per Varianti al PRG e/o Piano Particol.	7	5,43	104.917	9,74
S	Servizi pubblici e verde urbano	4	3,10	7.900	0,73
<b>Totale</b>		<b>128</b>	<b>100,00</b>	<b>1.076.915</b>	<b>100,00</b>

*Fonte: Dansero, 1993*

Va tenuto presente che le destinazioni urbanistiche indicate in questa tabella sono quelle previste all'epoca del censimento delle aree dismesse (1989), dunque nel corso della elaborazione del nuovo PRG ma prima che le scelte di piano fossero definitivamente assunte e soprattutto prima che il PRG venisse adottato (1990) e poi approvato (cosa avvenuta ben 5 anni dopo, nel 1995).

Numerose sono in effetti le modifiche intercorse in questo lungo iter ed ancor di più quelle apportate nei 20 anni di attuazione del piano (si contano ad oggi più di 300 Varianti al piano, da quelle di portata irrilevante a quelle che hanno cambiato le prospettive di interi quadranti della città).

Anche alcune delle 128 aree qui censite hanno cambiato destinazione nel corso di questi 25 anni e per tale ragione di questi siti, ormai quasi tutti riutilizzati<sup>23</sup>, nella Tab. 1 è indicata tanto la destinazione d'uso prevista dal PRG del 1995 (col. 11) quanto l'uso effettivo al 2012 (attraverso la denominazione dell'attività insediata, col. 10) che in almeno 13 casi risulta diverso da quello inizialmente previsto, con una prevalenza del terziario dove era prevista attività produttiva, della residenza dove erano previsti servizi, del terziario dove era prevista residenza.

<sup>23</sup> L'unica area delle 128 censite ancora dismessa al 2012 (e tuttora inutilizzata) è quella indicata nella Tab. 1 con il numero 2: l'industria meccanica dei F.lli Marchisio, di soli 1.051 mq. coperti, destinata dal PRG ad un uso misto di carattere produttivo.

**Tab. 6 La Spina centrale di Torino: elementi quantitativi generali previsti dal PRG (1995)**

Ambito	Sup. terr. (mq) <sup>24</sup>	Superficie lorda di pavimento generata dagli ambiti (mq)					Servizi (mq)
		totale	residenza	terziario	attività miste (produtt., terz., ric.) <sup>25</sup>	attr. pub.	servizi <sup>26</sup>
Spina 1	236.423	165.496	62.888	102.608			182.000
Spina 2	634.877	378.000	95.000	158.000		125.000 <sup>27</sup>	405.000
Spina 3	1.284.218	898.953	251.707	152.822	494.424		889.000
Spina 4	710.947	497.663	323.481	174.182			439.000
<b>Totale</b>	<b>2.866.465</b>	<b>1.940.112</b>	<b>733.076</b>	<b>587.612</b>	<b>494.424</b>	<b>125.000</b>	<b>1.915.000</b>

Fonte: Comune di Torino, Assessorato all'Urbanistica

E' interessante notare che al 1993 il PRG, adottato ma non ancora approvato, prevedeva un uso residenziale per 25 aree (totale mq. 69.000 circa) e un uso a servizi per 39 aree (totale di 150.153 mq. pari al 13,94 %). Questo ultimo tipo di uso è particolarmente interessante perché in molti casi ha connotato il passaggio dei siti dalla proprietà privata a quella pubblica (aree a parco ed a verde pubblico)<sup>28</sup>. Infine va sottolineato che nelle destinazioni urbanistiche molti degli usi previsti propongono un misto di attività (misto residenza e terziario M1, misto artigianato e produttivo M2, misto terziario e servizi ATS) o il rinvio a progetti complessi di trasformazione per insediamenti di grande dimensione (Zone Urbane di Trasformazione, ZUT; Zone Urbane Consolidate per Attività Produttive, ZUC A.P.) in cui è difficile valutare l'incidenza dei servizi pubblici rispetto a tutte le altre attività. In alcuni casi le aree destinate alla parte pubblica sono la parte più rilevante: si pensi alle ZUT di Spina 3 in

<sup>24</sup> Al 1995, secondo quanto previsto dal PRG, andavano sommate alle quantità qui indicate le superfici territoriali relative al raddoppio del Politecnico (circa mq 170.000, proprio in Spina 2) ed un intervento straordinario su Spina 4 non compresi in questa tabella, che portavano complessivamente la superficie territoriale investita dalle trasformazioni della Spina Centrale a mq. 3.071.000 per una superficie lorda di pavimento pari a mq. 2.149.000

<sup>25</sup> Il PRG prevedeva per l'area di Spina 3 oltre ad interventi residenziali e ad un parco intorno al fiume Dora, l'insediamento di attività diverse fra cui un complesso per attività produttive, terziarie, di ricerca, espositive e congressuali affidate ad una società appositamente costituita (Eurotorino). Nella fase di attuazione le attività sono state effettivamente realizzate ma da una serie di promotori diversi e non da una sola società.

<sup>26</sup> Le quantità relative ai servizi comprendono i parcheggi pubblici sotterranei che interessavano una superficie molto ampia, poi ridimensionata. Questo è avvenuto ad esempio nel caso di Spina 2 ed in particolare nelle aree del raddoppio del Politecnico, dove, a causa dei risultati di sondaggi sulla qualità del suolo che hanno rivelata un livello di inquinamento molto elevato, il Politecnico ha dovuto rinunciare alla realizzazione di una parte consistente dei previsti parcheggi sotterranei, modificando notevolmente il progetto già definitivo e ritardando l'attuazione dei lavori.

<sup>27</sup> Le indicazioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG specificavano che in tale quantità sono comprese "la Casa della musica, l'edificio delle ferrovie dello Stato di Corso Peschiera e il Palazzo di giustizia" che era già in corso di realizzazione.

<sup>28</sup> Questo dato troverebbe una valutazione più significativa se invece della quantificazione in termini di superficie coperta fosse registrata la superficie del lotto, visto che nel lotto si ritrova la componente talora più importante nel passaggio da un uso privato ad uno pubblico, ovvero la superficie scoperta. Nell'ultima delle tesi con cui è stata monitorata la trasformazione di questi siti, infatti, proprio per questa ragione il dato di superficie utilizzato è la superficie del lotto, che, per questioni di editing, non è stato possibile includere nella Tab. 1 qui inserita nelle pagine precedenti. Nelle schede allegate alla tesi citata è disponibile comunque, per eventuali approfondimenti e dettagli su questo tema, il dato sulla superficie del lotto.

cui è compreso il Parco Dora che copre oltre 600.000 mq. di superfici già private e industriali ed oggi pubbliche ed a verde.

A questo proposito il Comune di Torino prevedeva che l'operazione sulle sole Spine producesse, per i diversi tipi di attività, le attività di superficie indicate in Tab. 6.

Va ancora aggiunto che si è prodotto anche un altro elenco comprendente le aree sulle quali si aveva notizia certa (attraverso varie fonti, PPA in primis) di interventi di trasformazione. Per questo motivo tali aree non sono state incluse nella lista delle 128 dismesse, nonostante all'epoca del censimento lo fossero ancora. Si trattava di 38 impianti, per una superficie di calpestio di mq. 141.913 (480.000 mq. di superficie fondiaria) per i quali il mercato immobiliare già alla fine del 1989 aveva manifestato interesse e che erano pertanto in attesa dell'avvio di interventi già concessi o della approvazione del PRG per essere rimessi in uso. Nella Tab. 7 si riporta, di queste 38 aree, una lista limitata a quelle di maggiore dimensione, ovvero quelle con superficie di calpestio superiore ad 8.000 mq.

Prevale anche per queste aree, le prime ad essere state dismesse e poi investite da operazioni di riuso, l'uso a residenza ma anche a servizi sia pubblici che privati, mentre manca del tutto una previsione di riuso industriale.

Interessante e molto utilizzata da operatori e istituzioni è stata la mappa ricavata da questi dati (e riportata nella Fig. 1) che ha stimolato suggestioni propositive sulla distribuzione del processo nell'area urbana e sulle opportunità offerte alla rigenerazione ed al rilancio del sistema urbano torinese dalla sequenza di grandi e piccole aree dismesse attorno all'asse del Passante Ferroviario.<sup>29</sup>

Il confronto fra le due figure (Fig. 1 e 2) ben documenta il ruolo strategico svolto di fatto dai vuoti industriali nelle scelte operate dal piano per decidere gli assi del grande cambiamento intervenuto a Torino in questi ultimi venti anni.

Va sottolineato che delle 128 aree censite in Tab. 1 e rappresentate in Fig. 1 fanno parte, oltre ai grandi impianti che hanno offerto rilevanti opportunità di programmi complessi di rigenerazione urbana, anche un consistente numero di aree medio-piccole la cui dismissione può essere spiegata, oltre che con le ragioni già citate al par. 1, con il trascinarsi negli anni di situazioni di precarietà e sotto-utilizzo di impianti

---

<sup>29</sup> Le opportunità offerte dalla riqualificazione delle aree industriali dismesse si sono rese fattibili grazie ad una operazione nata precedentemente e promossa da un grande operatore di livello nazionale: le Ferrovie dello Stato. Questa operazione è costituita dall'intervento relativo al Passante Ferroviario. L'iniziativa faceva parte di una grande strategia avviata negli anni '80 per potenziare i nodi ferroviari delle 12 aree metropolitane, messi in crisi dal forte aumento del traffico che congestionava le Stazioni e l'attraversamento delle città. Per Torino il progetto prevedeva il quadruplicamento dei binari, l'abbassamento del piano del ferro, la nuova connessione "passante" fra le Stazioni di Porta Susa e Porta Nuova e la copertura della trincea che tagliava in due la città. Alla amministrazione locale sarebbe spettata la sistemazione della superficie del nuovo asse. E' stato merito dei progettisti del PRG e del Comune cogliere l'occasione di questa importante opera di carattere nazionale per progettare un nuovo asse di traffico automobilistico, ben veicolato anche in termini di immagine (come una "Spina Centrale"), per l'attraversamento della città nella direzione Nord-Sud, la più carente di collegamenti nella rete della mobilità urbana sia pubblica che privata, sia su gomma che su ferro. Sul Passante Ferroviario e sull'asse della Spina il nuovo PRG ha impostato la trasformazione di Torino, appoggiandovi la riorganizzazione della mobilità e la riqualificazione delle grandi aree industriali dismesse, non a caso adiacenti al tracciato urbano della ferrovia che nei precedenti 50 anni aveva supportato l'industrializzazione della città, ben sfruttando l'innovazione tecnologica nei trasporti (la ferrovia) per promuovere il rilancio della ex capitale del Paese alla ricerca di una nuova base economica per il suo sviluppo dopo il trasferimento della Capitale a Firenze e poi a Roma. Ad oggi il Passante ferroviario è stato completato ed è in corso la sistemazione dell'ultima parte di questo lungo ed importante asse trasportistico urbano di superficie.

degradati di vecchia data, i cui costi di ristrutturazione sarebbero stati troppo elevati per questo tipo di imprese.

Nel ripercorrere il censimento condotto nel 1989 occorre considerare che ad allungare la lista hanno contribuito non solo le ragioni della cessazione delle attività ma anche quelle del mancato o del ritardato riuso delle aree abbandonate. La permanenza delle condizioni di abbandono non può essere spiegata solo con un difficile processo fisiologico di ricambio di attività, ma va attribuita alla presenza di molti fattori che, oltre a favorirne la dismissione, ne hanno ostacolato l'ampliamento, l'ammodernamento, l'innovazione: gravi ritardi accumulati dalla gestione urbanistica del Comune in continua crisi amministrativa e politica fin dagli inizi degli anni '80; vincoli normativi e fisici all'espansione e modificazione degli impianti; alti costi di una loro possibile ristrutturazione; presenza di dinamiche speculative che hanno visto aprirsi per i proprietari prospettive di valorizzazione delle aree, in attesa di futuri e migliori investimenti immobiliari, con la conseguente delocalizzazione degli impianti verso le aree rurali delle cinture metropolitane, verso il Sud d'Italia che godeva di incentivi alla rilocalizzazione, verso l'estero che offriva basso costo del lavoro e deboli normative su ambiente, sicurezza, condizioni di lavoro.

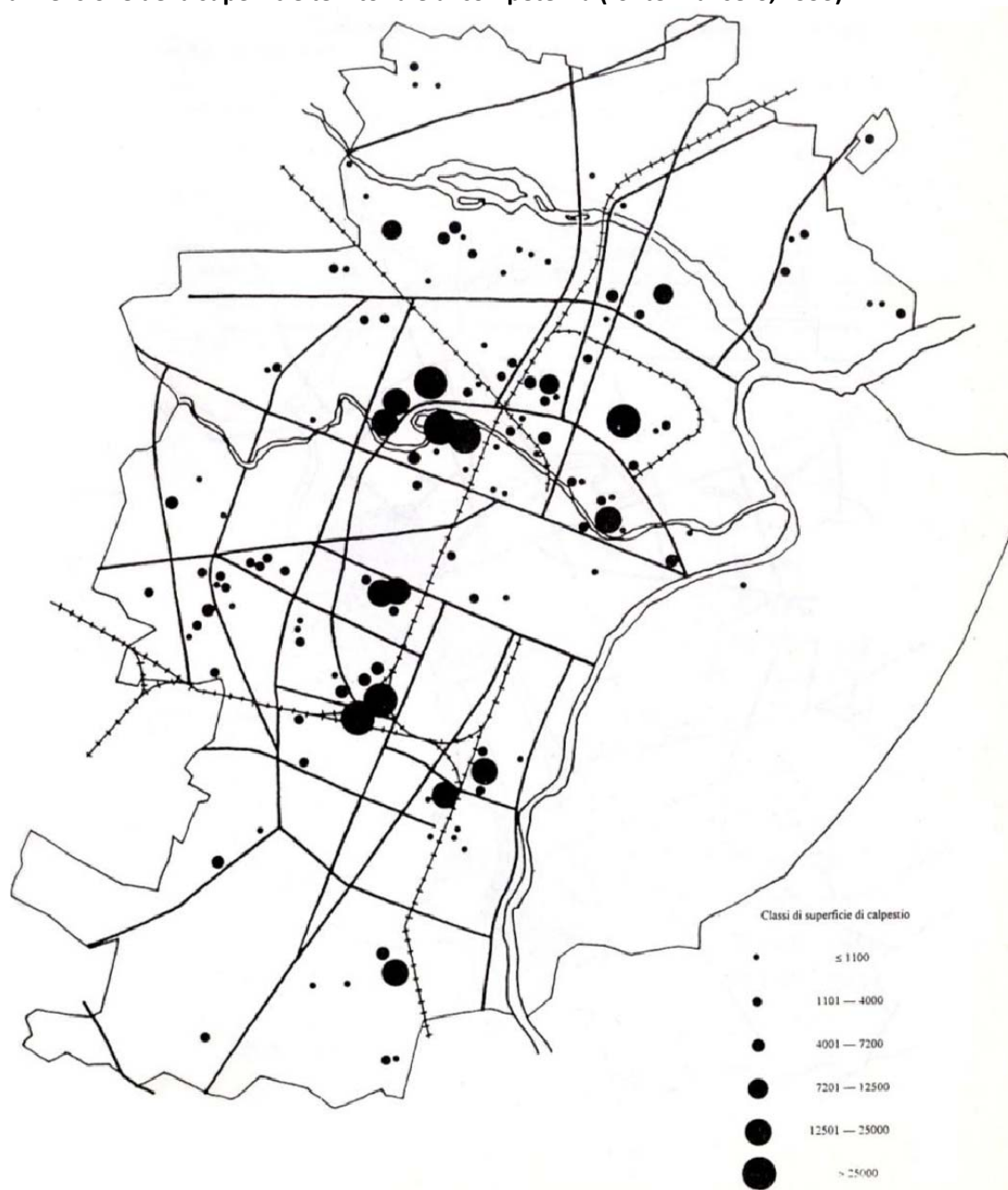
**Tab. 7 – Principali interventi di trasformazione, attivati o in previsione al 1989, su aree industriali dismesse di sup. di calpestio > mq. 8.000, non inclusi nella lista delle 128 aree in Tab. 1, perché già in corso di riuso**

1. Denominazione	2. Indirizzo	3.	4.	5.	6.	7. Note
FIAT Lubrificanti	Via Andorno 40	7	9.600	II	83	II PPA, residenza mc. 46.500
Ex Nebiolo	Via Bologna 47	4	12.424	B	78	Casellario Giudiz.; Magazz. Gen. Comune
Bausano Spa	Via Chambery 4	5	10.003	R	86	II PPA, residenza mc. 4.427
Solex Carburatori	Via Fridour 1	6	8.650	II	88	II PPA, ristrutturazioni per attività direz.
Meroni &C.	Via Monginevro 121	5	10.065	GI	84	II PPA, residenza mq. coperti 14.000
Ex Lancia	Corso Peschiera 193	6	10.500	B	79	Proprietà comunale; servizi pubblici
Fornara Industrie	Via Sommariva 14	6	9.520	R	85	PP, residenza mc. 1.302; parzial. Dismessa
CIR	Via Stradella 168-192	3	48.000	R	82	PP, misto resid., serv., artigian. mq. 48.554
Ex SNIA Viscosa	Corso Romania 546	2	116.000			Centro commerciale mq. 116.000
Tonolli	Corso Francia 152	5	26.000			PEC residenza servizi mq. 26.000
Veglio	V. Druento/Sansovino	5	27.000	AR	79	PP, residenza e verde pubblico mq. 16.000
FIAT Lingotto	Via Nizza 280	6	180.000	B	82	PP, centro fiere, convegni, auditorium, hotel
Venchi Unica	Via Desanctis 12	1	83.000	B	80	II PPA, mc. 280.000

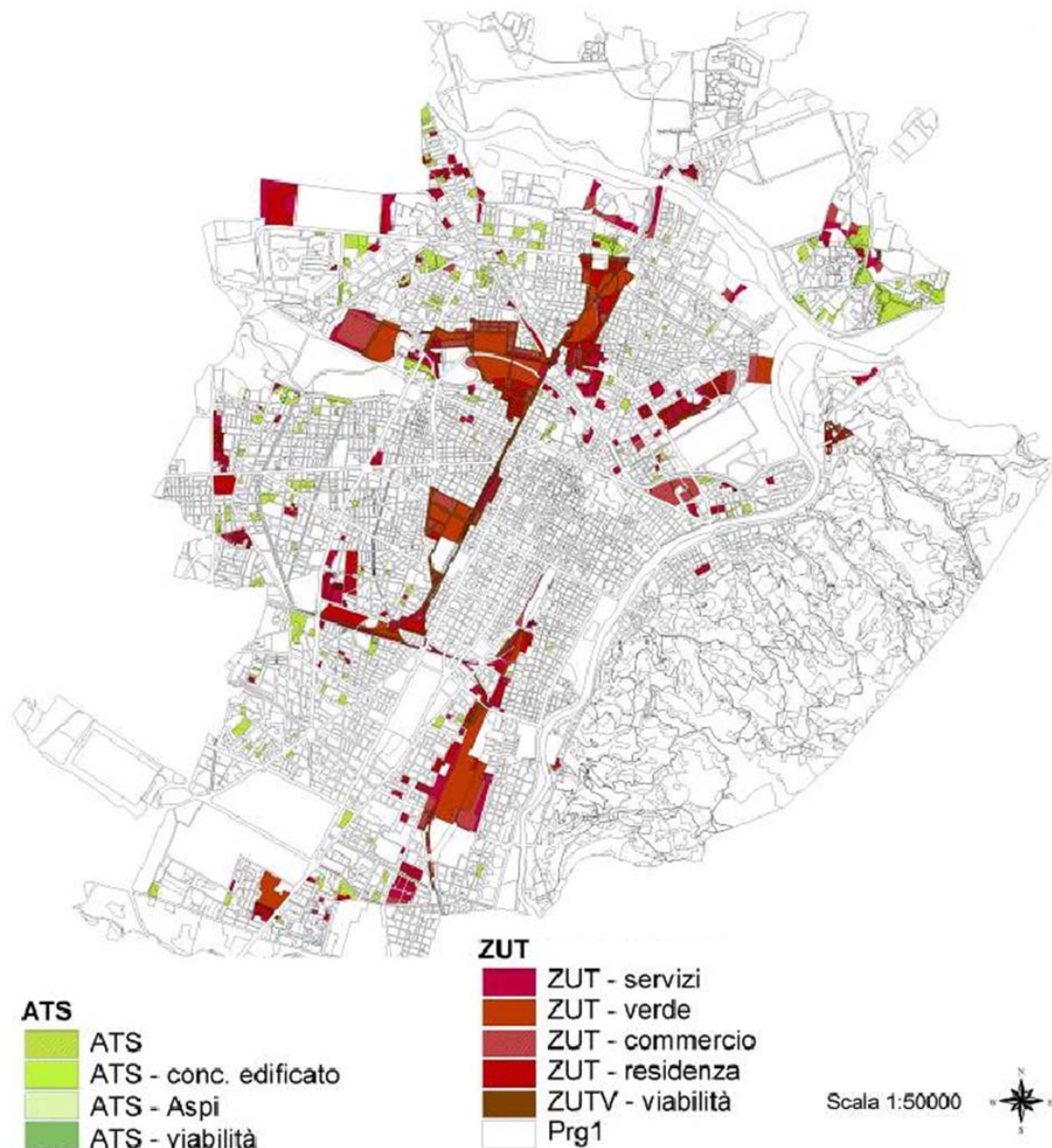
Fonte: Dansero, 1993

N.B. La col. 3 indica il settore economico di appartenenza (codificato come in Tab. 3); la col. 4 indica la superficie cdi calpestio; la col. 5 indica la destinazione urbanistica (codificata come in Tab. 5); la col. 6 indica l'anno di dismissione.

**Fig.1 . Le 128 aree industriali dismesse nel Comune di Torino al 1989, rappresentate per dimensione della superficie territoriale di competenza (fonte: Dansero, 1993)**



**Fig. 2. PRG del Comune di Torino (1995). La rigenerazione della città basata sulle aree industriali dismesse di Fig. 1, divenute “Zone Urbane di Trasformazione (ZUT)” e “Aree per terziario e servizi (ATS)”**



*Fonte: PRG Torino, 1995*

Le prospettive di un recupero funzionale delle aree di ridotte dimensioni si presentavano ben diverse rispetto a quelle delle grandi aree: per le prime il riuso si presentava (e si è poi dimostrato) abbastanza facile e veloce purché al mercato immobiliare si offrissero buone opportunità di intervento attraverso il cambiamento di destinazione verso un uso residenziale o terziario; non così per quelle di grande dimensione frenate da tipologie edilizie meno flessibili e dalla necessità di operatori particolari con disponibilità di grandi risorse, di lunghi tempi di intervento, di consenso politico e sociale.

La concentrazione delle aree medio-piccole in alcune parti della città, la distribuzione geografica delle grandi aree lungo degli assi fisici messi ben in luce dalle mappe del processo di dismissione (come quella qui riportata nella Fig. 1) sono tra i

fattori che hanno suggerito agli estensori del PRG ed al Comune innovative strategie di piano e poi Programmi di Riqualificazione di successo, che hanno coagulato risorse pubbliche e private e concentrato la rigenerazione in ben delimitate zone della città (le Zone Urbane di Trasformazione – ZUT - evidenziate nella Fig. 2). Sono queste le scelte che hanno trasformato il problema della dismissione industriale in una grande opportunità di rigenerazione della città, che hanno dato risorse alla strategia di segnare emblematicamente con attività post-industriali lungo un nuovo asse di attraversamento della città, la “Spina Centrale”, il nuovo ciclo socio-economico, sostituendo quella che era stata l’immagine della Torino del XIX e XX secolo (la “città-fabbrica”, la “città del saper fare”) con la Torino del terzo millennio (la “città del sapere”).

E il PRG ha colto l’opportunità e fatto di Torino “un’altra città”.

## **7. Venti anni cruciali per monitorare il riuso**

Il censimento effettuato nel 1989 con le modalità descritte nei precedenti paragrafi ha consentito, dunque, di costruire una mappa delle 128 aree dismesse a quella data, accompagnata da una serie di informazioni che le qualificavano. E non è un caso che il censimento sia avvenuto in quel periodo: la percezione dell’estensione raggiunta dal processo di dismissione delle attività produttive si è manifestata in concomitanza con il moltiplicarsi di studi e dibattiti sul futuro della città così duramente provata dalla crisi del suo settore trainante, mentre, tra il 1986 ed il 1990 dopo quasi 40 anni dal varo del precedente PRG ed in condizioni di contesto così drammaticamente mutate, era in corso l’elaborazione del nuovo Piano Regolatore Generale, affidato allo Studio Gregotti-Cagnardi con la collaborazione dell’Ufficio del Piano del Comune di Torino.

Nei dieci anni di discussione attorno al piano si è andato affermando, infatti, fra i tecnici e nella pubblica opinione il concetto che la difficilissima crisi industriale poteva trasformarsi in una preziosa opportunità di rigenerazione e di rilancio, non solo del tessuto fisico urbano ma anche della struttura economica dell’intero sistema territoriale torinese (Bagnasco, 1986; Antonelli, 1990; Saccomani, 1998; Spaziante, 2000; Ronchetta, Triscioglio, 2008).

Quando nel 1990 il nuovo PRG veniva concluso, adottato dal Comune di Torino e presentato alla Regione Piemonte per la sua approvazione, si è di fatto messo sul tavolo della trattativa fra Comune e operatori un nuovo disegno per il futuro di una città basato in larga misura sul riuso ad altre destinazioni (terziario, residenza, servizi) del patrimonio industriale, nella periferia ma anche in parti centralissime della città. Con una felice intuizione si è dato alla sequenza ininterrotta di aree dismesse distribuite lungo l’asse portante e innovativo della trasformazione industriale ottonecentesca (la ferrovia, che attraversava e separava in due parti il territorio comunale) il ruolo di supporto forte e riconoscibile della trasformazione urbana, di una “spina” della nuova Torino. (Spaziante, 2004)

L’iter della approvazione del PRG da parte della Regione Piemonte è durato ben altri 5 anni, nel corso dei quali la trasformazione della città è rimasta di fatto, in larga misura, congelata dal regime di “salvaguardia” che la legge regionale imponeva nell’attesa della conclusione dell’iter di approvazione definitiva del piano. Ciononostante la fotografia prodotta dal censimento, che si era consolidata, già cominciava a modificarsi; soprattutto nei due anni successivi all’approvazione (1995-

97) si è avviato infatti un prorompente processo di riuso delle aree dismesse trainato da un mercato edilizio che aveva visto per troppo tempo frenate, nell'attesa dell'approvazione del piano, le iniziative degli operatori pubblici e privati. Tra gli auspici di molti fautori e le contestazioni di pochi oppositori, il PRG ha potentemente veicolato un forte disegno urbano per promuovere innovazione, trasformazione, rilancio dei processi di sviluppo della città su altre basi, cancellando il carattere identitario tipico della Torino "one-company-town" attraverso la sostituzione con funzioni e tipologie edilizie residenziali e terziarie, di quel tessuto industriale che dalla metà dell'800 (ed ancor più velocemente tra la fine della II guerra mondiale e la metà degli anni '70) aveva vorticosamente occupato la sua parte piana per quasi il 50%. La strategia socio-economica del PRG si basava infatti sullo sviluppo di nuove funzioni terziarie (ancora largamente sottodimensionate nella città, rispetto alle prevedibili esigenze di una fase post-industriale) e nuove residenze (ancora insufficienti a soddisfare la forte domanda sviluppatasi nei 20 anni della abnorme crescita demografica della città), fisicamente ed emblematicamente collocate là dove fino agli anni '80 erano insediate le fabbriche. (Fig. 2) (Bagnasco, Olmo, 2008)

Va detto che nel clima di appassionati dibattiti e di forti dinamiche politiche, economiche, fisiche, sociali <sup>30</sup> che ha caratterizzato gli anni immediatamente successivi all'entrata in vigore del nuovo PRG, un censimento della rilevante e diffusa dismissione industriale presente nella città avrebbe dovuto trovare condizioni favorevoli per una immediata valorizzazione. La base conoscitiva offerta dal censimento si sarebbe prestata infatti a farne tanto un repertorio di opportunità di trasformazione da proporre agli operatori ed alle organizzazioni imprenditoriali in cerca di occasioni per investimenti nel settore edilizio, quanto uno strumento ideale per l'amministrazione comunale e per gli studiosi, al fine di seguire il processo evolutivo della città e valutare le modalità, la velocità, l'entità della attuazione del nuovo PRG. Sfortunatamente né la municipalità né gli imprenditori hanno saputo o voluto cogliere l'importanza di tale strumento, ideale per costruire una base conoscitiva razionale, certa e trasparente, attraverso cui realizzare un tavolo tecnico serio per supportare e monitorare l'attuazione di un piano che sulle aree industriali dismesse fondava la sua strategia e la sua tattica. Se così non è stato se ne può imputare, almeno in parte, la colpa al debole rapporto fra studiosi, istituzioni ed operatori: è mancata infatti, al momento più idoneo, la diffusione di informazioni sulla disponibilità e le potenzialità di tale strumento di conoscenza, che avrebbe potuto rendere più rapido e soprattutto più trasparente l'uso del patrimonio di aree utili per iniziative di rigenerazione urbana. Gli autori di questo contributo non si sottraggono però al riconoscimento anche di una propria responsabilità nel non aver promosso efficacemente la conoscenza, presso gli attori privati e pubblici, di questo lavoro, paradossalmente penalizzato dalla condizione di non avere un committente e non avere risorse ad hoc, e dunque configurato come un puro lavoro di ricerca accademica (Spaziente, 2001).

---

<sup>30</sup> Non va trascurato il fatto che nel 1993 per la prima volta è entrata in vigore la nuova legge elettorale che ha consentito l'elezione diretta dei Sindaci ed ha portato alla guida di Torino, con un forte appoggio popolare, una Giunta di sinistra ed un Sindaco non proveniente da un percorso politico bensì da una carriera accademica nel Politecnico di Torino, il prof. Valentino Castellani. E questi, a sua volta ha nominato come Assessore all'Urbanistica un non-politico, docente di Urbanistica presso il Politecnico: il prof. Franco Corsico. Entrambi, interrompendo una diversa e pernicioso tradizione, hanno deciso con molta lungimiranza di non abbandonare il piano progettato secondo le linee della precedente Giunta di centro-destra, ed ancora in itinere, e di portarlo invece alla definitiva approvazione ed alla successiva attuazione.



E sempre questo clima carico di interrogativi, aspettative e discussioni sulle strategie più efficaci e più responsabili per il futuro della città, ma povero di strumenti conoscitivi per seguirne in modo articolato l'attuazione, spiega le ragioni dello sviluppo, da parte degli studenti del Corso di Laurea Specialistica in Architettura, di una serie di tesi, attorno all'osservazione dei processi di riuso di queste aree<sup>31</sup> che già costituivano oggetto dell'attività di ricerca condotta su questo tema da Agata Spaziante<sup>32</sup>, proseguendo, aggiornando e monitorando il censimento dei vuoti industriali realizzato da Egidio Dansero nel 1989.

Si è così condotto, attraverso quattro momenti di osservazione, un vero e proprio monitoraggio del primo censimento delle aree industriali dismesse della città, verificando a diverse date (1997 – 2001 – 2005 – 2012) quali degli impianti erano ancora abbandonati ed a quali usi erano stati destinati quelli che erano invece stati recuperati. Di fatto si è potuto documentare, su un arco di oltre venti anni, il riutilizzo dell'intero patrimonio iniziale di aree ed impianti abbandonati. Si è così avvalorata – dati alla mano – la diffusa convinzione che questa recente rigenerazione della eredità lasciata dal ciclo industriale di Torino, abbia dato avvio, attraverso la valorizzazione del patrimonio immobiliare formatosi da quei recenti cento anni, una sorprendente, imprevedibile e rapida nuova fase della sua storia, da sempre caratterizzata da cicli di grandi espansioni seguite da improvvise e drammatiche crisi. Si può a buon diritto sostenere che in venti anni è avvenuta la trasformazione di una città industriale in declino in una nuova metropoli, che potremmo definire “neo-industriale” più che post-industriale. Il monitoraggio delle 128 aree dismesse ha registrato la transizione di quella che era stata a buon titolo definita la vera “città-fabbrica” italiana, la “factory-town” della FIAT, da una crisi considerata inarrestabile verso un futuro che, imprevedibilmente, l'ha portata a trovare un suo nuovo percorso che prescindesse dalla FIAT, dall'automobile, al limite dalla produzione industriale.<sup>33</sup>

L'osservazione del processo di riuso è partita, dunque, da una prima tesi<sup>34</sup>, che ha completato il censimento delle 128 aree dismesse realizzato da Egidio Dansero (vedi Tab. 1 e Fig. 1), elaborando per ogni area una scheda che le qualificasse meglio, completando ed aggiornando le informazioni già raccolte nel 1989 (vedi Box 1)

Si sono così aggiunte numerose altre informazioni sintetizzate nella Tab. 8, che le raggruppa in quattro colonne (1-2-3-4) in cui sono evidenziate le variabili introdotte e le fonti utilizzate.

---

<sup>31</sup> Si tratta delle quattro tesi condotte da Cristina Godone, Silvia Coppo, Matteo Are e Matteo Venere, Lara Pallavicini, sotto la guida di Agata Spaziante, distribuite su 15 anni (1997 – 2012) e già citate nella nota 1 e in bibliografia.

<sup>32</sup> Si vedano le numerose pubblicazioni dell'autrice sul tema, da sola o in collaborazione, a partire dall'anno 1981 fino ad oggi, citate in bibliografia.

<sup>33</sup> Non va trascurato il fatto che la città-fabbrica era a sua volta il risultato del processo di industrializzazione degli anni 1870 – 1970 con cui la città aveva reagito al declino prodotto dalle rovine del precedente ciclo di espansione/crisi che ne aveva fatto prima la capitale del piccolo regno di Piemonte e Sardegna e poi, nel 1861, la prima capitale d'Italia, per privarla subito dopo, nel 1865, delle sue tante attività terziarie ed amministrative a causa dello spostamento della capitale da Torino a Firenze e poi a Roma.

<sup>34</sup> Cristina Godone “Aree urbane dismesse a Torino. Le prospettive di riuso di 128 aree industriali vuote al 1989” (a.a. 1996-97, relatore Agata Spaziante)

**Tab. 8 – Dati (e loro fonti) aggiunti ad ogni scheda relativa alle 128 aree dismesse, nel corso dell'aggiornamento al 1997.**

Variabili e fonti introdotte con l'aggiornamento del 1997			
1 "Dov'è e com'è l'area"	2 "Come è oggi"	3 "Cosa c'era ieri"	4 "Cosa è previsto che ci sia in futuro"
<b>Variabili</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipologia architettonica</li> <li>• Destinazione urbanistica</li> <li>• Settore economico</li> </ul>	<b>Variabili</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilizzazione al 1997</li> <li>• Rapporto di copertura</li> <li>• Settore produttivo al 1997</li> <li>• Aspetti fondiari (proprietà di area ed immobili)</li> </ul>	<b>Variabili</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Caratteristiche delle attività dismesse</li> <li>• Anno di costruzione</li> <li>• Anno di disattivazione</li> <li>• Attività svolta in passato</li> </ul>	<b>Variabili</b> Previsioni future nel PRG
<b>Fonti:</b> Sopralluogo diretto, consultazione PRG	<b>Fonti:</b> ISTAT, consultazione archivi Comune di Torino, contatto diretto con aziende (ove possibile)	<b>Fonti:</b> ISTAT, archivio della Tassa Raccolta Rifiuti, contatto diretto con aziende (ove possibile)	<b>Fonti:</b> consultazione del PRG e del PPA

*N.B. Per tutte le informazioni contenute nella tabella, alle 3 date in cui è stato continuato il monitoraggio (2001 – 2005 – 2012) è stato condotto un aggiornamento/verifica dei dati del 1989 e del 1997, con sopralluoghi e contatti diretti con le aziende.*

Ai fini di una più completa informazione metodologica va ricordato che si è tentato di ottenere estensivamente alcuni altri importanti dati, di difficile reperimento; poiché si è dovuto rinunciare ad ottenerli per tutte le aziende, per diverse ragioni, questi dati sono stati pertanto introdotti nelle schede individuali delle singole aree, laddove presenti. Li si ricorda qui di seguito:

- aspetti fondiari (proprietà di area ed immobili) (citati in Tab. 8, col. 2 e presenti nel Box 1); dopo aver tentato la consultazione del Catasto e la Conservatoria dei registri Immobiliari (poi abbandonata per tempi lunghi e costo delle visure) si è provveduto alla consultazione degli archivi del Comune e, ove possibile, al contatto diretto con le aziende;
- cause della dismissione, occupati in origine e nel periodo di massima occupazione (presenti nel Box 1): inseriti solo nelle schede individuali, dove presenti, perché non disponibili per tutte le 128 aziende;
- eventuali progetti di ristrutturazione, programmi di riqualificazione, bonifica del suolo, costi dell'operazione (presenti nel Box 1): inseriti solo nelle schede individuali, dove presenti, perché non disponibili per tutte le 128 aziende.

Ogni scheda (identificata da un numero d'ordine) è inoltre stata integrata da una documentazione grafica identificata con lo stesso numero d'ordine e comprendente una composizione di quattro documenti: una immagine fotografica dell'impianto al 1997, la sua localizzazione nella Carta Tecnica del Comune di Torino e lo stralcio relativo all'area dell'impianto nella Tavola delle destinazioni d'uso previste dallo stesso PRG, come si vede nella Fig. 3, in cui è riportato un esempio relativo all'impianto di produzione meccanica dei Fratelli Marchisio, l'unico dei 128 dismessi al 1989 ed a tutt'oggi non ancora riutilizzato.

**Box 1. Esempio della scheda di identificazione delle 128 aree censite, aggiornate al 1997. Nell'esempio l'area n. 2 "F.lli Marchisio", unica ancora dismessa al 2012, come evidenziato nella Fig. 4.**

1. Coordinate di riferimento dell'area. "Dov'è e com'è l'area"						
Denom. azienda (1989)	Indirizzo	Sup. calp.	Sup. lotto	Tipologia architettonica (1)	Destinazione urbanistica (2)	Settore produttivo
F.lli Marchisio	Via Asinari di Bernezzo 127 b	1051	1190	2; struttura cemento armato e laterizio intonacato ; copertura a shed: finestre in ferro	Misto M2 Forte presenza di attività produttive	Macchine e apparecchi meccanici

2. Caratteristiche dell'area al 1997. "Come è oggi"						
Denom. azienda (1997)	Stato di conservazione (3)	Utilizzazione area (4)	Caratteristiche sito (5)	Aspetti fondiari; proprietà delle aree degli immobili	Settore produttivo e residenziale al 1997	Vincoli tecnici, ambientali, storico-architettonici (6)
F.lli Marchisio	M (parziale degrado)	nessuna	b) Rapporto copertura: 0,8 mq/mq	Privata	--	0

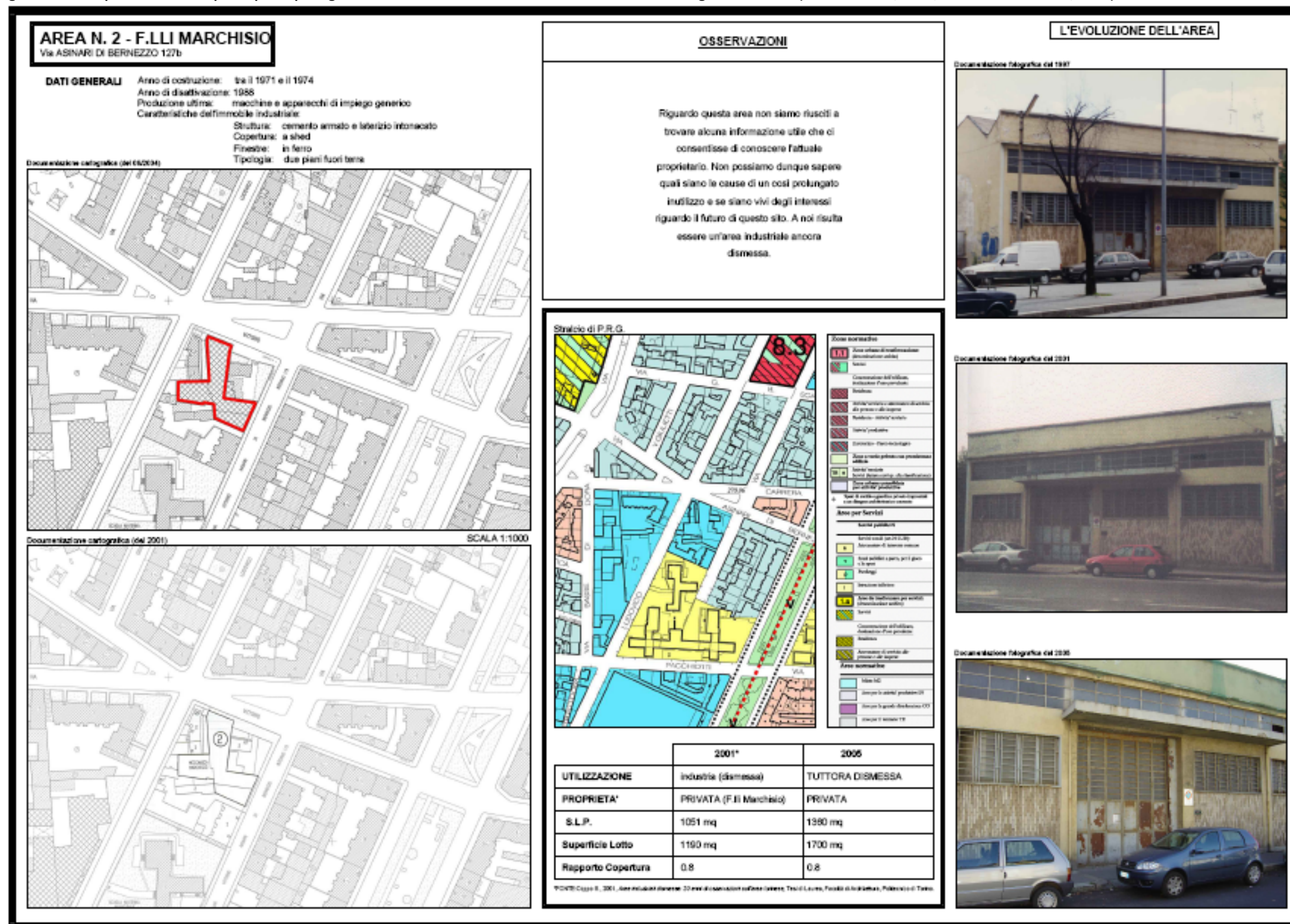
3. Caratteristiche delle attività dismesse o residue. "Cosa c'era ieri"				
Anno di costruzione immobili (7)	Anno di disattivazione e immobili (8)	Modalità e cause della dismissione (9)	Attività svolta in origine e nel periodo di massima espansione (10)	Occupati in origine e nel periodo di massima espansione
1971 - 74	1988	99	Macchine e apparecchi generici	--

4. Destinazione di PRG. "Cosa è previsto che ci sia in futuro"						
Cosa prevede il PRG	Cosa prevedono eventuali piani di settore o strumenti urbanistici esecutivi o Programmi di riqualificazione (PRIU, PRIN , PRU)	Eventuali strategie aziendali di ristrutturazione o trasferimento	Operazioni di riuso delle aree dismesse non edificate, in atto (11 )	Progetti edilizi di ristrutturazione o sostituzione degli edifici (12)	Bonifica del suolo (13 )	Costi della operazione (stimati)
Misto M2 Forte presenza di attività produttive	Produttivo; commercio al dettaglio e ingrosso; mantenimento usi residenziali	--	--	--	--	--

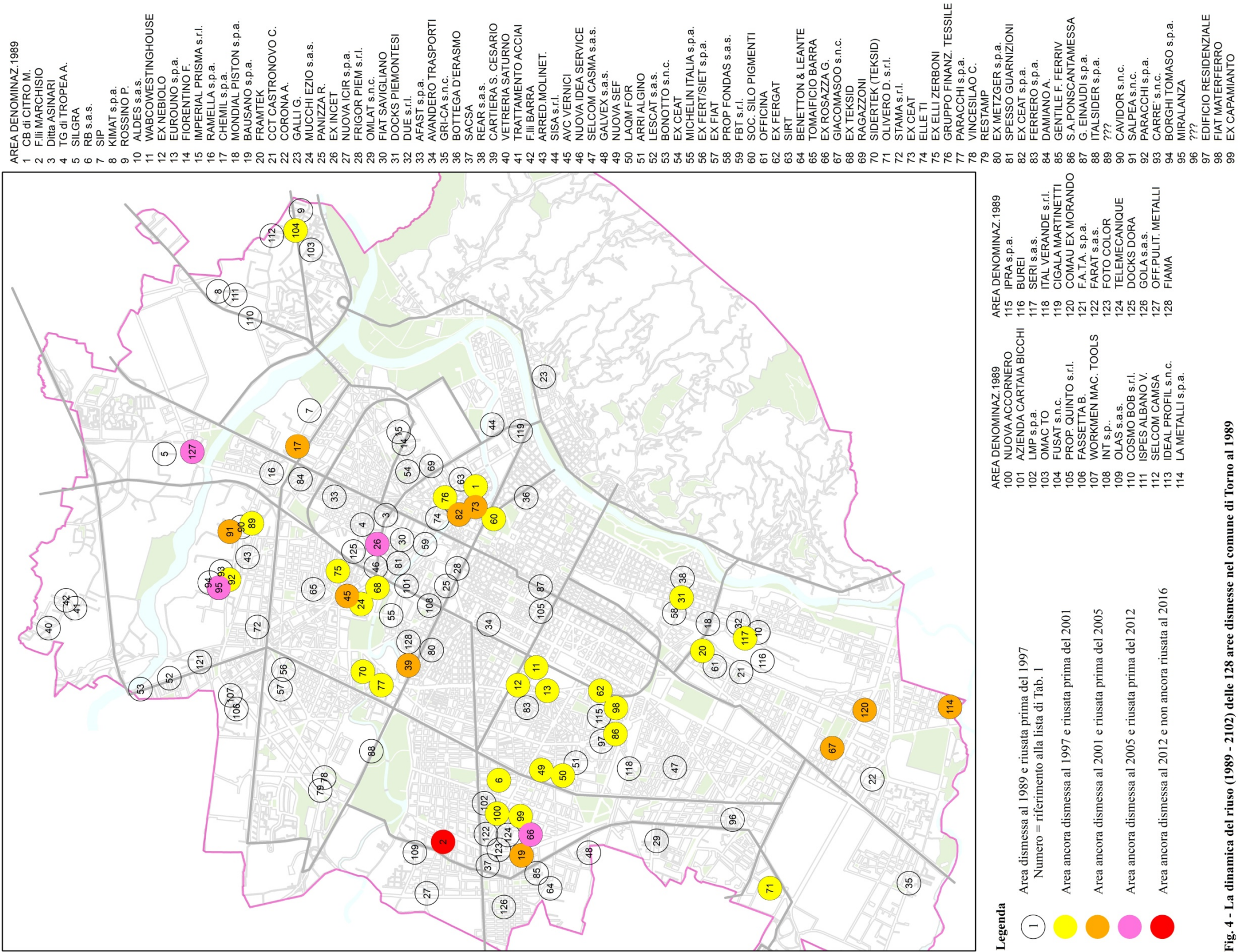
- (1) Tipologia architettonica: 0 = no edifici ; 1 = edifici ad 1 piano ; 2 = edifici multipiano  
 (2) Zona Urbana di Trasformazione del PRG (ZUT)  
 (3) Stato di conservazione degli immobili: B = buono; M = mediocre; C = cadente  
 (4) Utilizzazione dell'area: 1 = Totalmente non utilizzata; 2 = Utilizzata parzialmente; 3 = utilizzata in modo precario; 4 = di imminente dismissione; 5 = totalmente utilizzata  
 (5) a) funzioni insediate ; b) rapporto di copertura  
 (6) Vincoli tecnici, ambientali, storico-architettonici: 0 = non ci sono vincoli  
 (7) Anno di costruzione degli immobili: 99 = informazione mancante  
 (8) Anno di disattivazione degli immobili: 99 = informazione mancante  
 (9) Modalità e cause della dismissione: 99 = informazione mancante  
 (10) Attività svolta in origine e nel periodo di massima espansione  
 (11) Operazioni di riuso delle aree dismesse non edificate, in atto: 1 = parziale; 2 = totale  
 (12) Progetti edilizi di ristrutturazione o sostituzione degli edifici: a) presentati ; b) approvati; c) in corso di attuazione  
 (13) Progetti di bonifica del suolo: a) presentati ; b) approvati; c) in corso di attuazione

Fig. 3 – Un esempio della scheda predisposta per ognuna delle 128 aree al 1997 e trasformata in formato digitale nel 2005 (fonti: Godone, 1997; Are M. e Venere M., 2005)









N. = riferimento alle schede di identificazione del loro stato e delle previsioni di trasformazione proposte dal PRG.

Nella mappa le 128 aree sono esattamente localizzate e identificate attraverso il numero di riferimento che le connette alla lista delle aziende (vedi Tab. 1) e ad una scheda che qualifica ciascuna area, secondo il contenuto di cui nel Box 1 e nella Fig. 3 si fornisce un esempio.



E' dunque disponibile un archivio di 128 schede, complete di una sintetica documentazione grafica, come quella riprodotta nella Fig. 3, nonché una mappa delle stesse aree esattamente localizzate nell'area comunale (Fig. 4), dove le aree sono esattamente localizzate e identificate attraverso il numero di riferimento che le connette alla lista delle aziende della Tab. 1 e ad una scheda che qualifica ciascuna area (secondo il contenuto di cui nel Box 1 e all'esempio di Fig. 3) e dove il diverso colore aiuta a percepire la successione del loro riuso.

## **8. Osservazioni sul processo di riuso monitorato tra 1997 e 2012**

A partire dalle schede illustrate e relative al primo aggiornamento (quello effettuato nel 1997 da Cristina Godone), attraverso le successive tesi si sono costruite altre tre mappe della dismissione aggiornate alle successive date (2001 – 2005 – 2012), identificando, delle aree censite al 1989, quelle già riutilizzate alle successive date ed integrando, in una nuova versione delle schede relative a queste aree, il tipo di riuso, la nuova proprietà, la trasformazione realizzata, ecc. (Coppo, 2001; Are e Venere, 2005; Pallavicini, 2012).

Dunque, oltre a completare con un vero e proprio archivio di informazioni quantitative e grafiche il censimento iniziale del 1989, queste tesi hanno consentito di elaborare una serie di osservazioni sulle caratteristiche del processo manifestatosi fra il 1989 ed il 2012, a partire dalla prima prodotta a cavallo dell'approvazione del PRG e dell'avvio della sua attuazione, fino alla conclusione, di fatto, della stessa attuazione.

Le quattro tappe del monitoraggio sono sintetizzate in un'unica mappa (Fig. 4), in cui con i diversi colori sono indicate le aree che alle 4 date (1997, 2001, 2005, 2012) erano ancora dismesse. Di fatto si è così riassunta, attraverso le colonne 7, 8, 9 e 10 di Tab. 1 e l'uso dei colori nella figura 4, la dinamica con cui è avvenuto il processo del loro riuso, dando modo di elaborare considerazioni a diverse dimensioni per ragionare sui fattori che possono aver favorito o rallentato la loro rigenerazione: la tipologia dei nuovi usi, i periodi più o meno favorevoli, ecc.

A questo proposito si può osservare che la verifica condotta al 1997 documenta il riuso, in soli 8 anni, di ben 81 aree sulle 128 censite al 1989. Di queste, 38 sono state nuovamente utilizzate per attività produttive, in 18 l'industria è stata sostituita con residenze o con un misto di residenza e terziario, in 29 sono state localizzate attività terziarie, servizi e trasporti, per un totale di mq. 937.737 (superficie di calpestio).

A questa data, dunque, solo 39 aree delle iniziali 128, erano ancora dismesse, a documentazione dell'effetto propulsore esercitato dal PRG, lungamente atteso, che ha consentito di riavviare rapidamente le trasformazioni bloccate del tutto o intraprese con lentezza, nei primi anni '90, tanto da aver recuperato, già all'approvazione del PRG, ben il 70% dei siti abbandonati.

Va inoltre segnalato che la maggioranza delle aree riutilizzate era di proprietà privata (77), per un totale di mq. 659.867. Solo 4 erano di proprietà pubblica per un totale di superficie di calpestio di soli mq. 78.030 (sebbene vada ricordato che non sono compresi fra queste quattro aree i mq. 132.800 delle O.G.R. che al 1989 non erano ancora dismesse).

Si può osservare ancora, che le 81 aree rapidamente riutilizzate erano di dimensione medio-piccola e di proprietà privata: condizioni favorevoli per agevolare l'intervento di operatori, soprattutto privati.



Determinante, comunque, per l'evoluzione di questo processo è stata l'introduzione, nella seconda metà degli anni '90, di nuovi strumenti urbanistici adatti alla attuazione delle indicazioni di piano, come i PRU ed i PRIU ed una serie di altri tipi di programmi (di cui si dà ampia documentazione in altri contributi in questo volume), che hanno favorito alcuni particolari fattori di estensione ed accelerazione del processo di rigenerazione urbana quali: la partnership pubblico-privato; l'accesso ad una ampia disponibilità di fondi speciali introdotti dall'Unione Europea e dal Ministero dei Lavori Pubblici per realizzare l'"obiettivo 2" della UE, ovvero il rilancio delle tante "aree in declino industriale" presenti all'epoca in tutta l'Unione Europea; le varianti urbanistiche automatiche; l'accelerazione dei tempi di attuazione per rispettare le tassative scadenze imposte dai bandi nazionali ed europei per l'uso dei finanziamenti.

Non così si può dire per le aree di grande dimensione (39, per un totale di mq. 1.661.467), specie se di proprietà pubblica: per queste il processo è stato più complesso ed infatti al 1997 risultavano ancora dismesse<sup>35</sup>.

Le successive tesi hanno verificato, seguendo lo stesso metodo e la stessa struttura della scheda elaborata dalla prima tesi, il procedere del riuso delle iniziali 128 aree, soprattutto attraverso sopralluoghi e contatti diretti con i vecchi e nuovi proprietari dell'area, che hanno consentito di aggiornare via via le schede e di integrare alcune considerazioni sui caratteri dell'importante processo che la città di Torino ha guidato in modo certamente efficace.

Sintetizzando si può osservare che tra il censimento del 1989 e la prima verifica successiva (1997) sono intercorsi 8 anni nei quali 81 aree delle 128 iniziali (il 69,5%) dell'intera lista è stato riutilizzato; al successivo aggiornamento (2001) sono passati 4 anni e restano ancora solo 12 aree dismesse (ne sono state riutilizzate circa il 90,6%); al 2005 ne restano inutilizzate in realtà solo 5 portando il riuso al 96,1%. All'ultimo controllo, nel 2012, delle 5 aree rimaste inutilizzate al 2005 solo una unica piccola area risultava ancora effettivamente inutilizzata (quella in Via Asinari di Bernezzo 127/b, appartenente ai Fratelli Marchisio); a tutt'oggi (febbraio 2016) quest'area è ancora abbandonata. Delle altre tre al 2012 ancora non riutilizzate in realtà una risulta non più dismessa ma ancora in corso di trasformazione; e due sono state in realtà già riqualificate ma poi nuovamente dismesse. Nella Tab. 1 (col. 10) si può riscontrare in dettaglio l'uso finale, al 2012, delle 128 aree monitorate nei 27 anni.

Si può affermare che in questo processo di riuso, che ha coinvolto 2.621.884 mq. di superficie di pavimento, è prevalso l'uso residenziale (36 siti su 128), sebbene in termini di superficie il riuso residenziale (mq. 240.995) copra solo il 9% circa. Da notare ancora che la somma dei 23 siti riutilizzati per "terziario" e "commercio" (per un totale di mq. 260.545) costituisce solo il 9,8% della superficie totale censita, contrariamente alle iniziali previsioni che ipotizzavano ben il 70% di riuso terziario (contro un 30% massimo di riuso residenziale) per supportare un rilancio in questa direzione di una città come Torino, in crisi industriale anche per l'insufficienza della sua dotazione terziaria. Sebbene nella categoria "servizi" sia certamente inclusa anche una parte di terziario, sia pubblico che privato, è evidente che il processo (e quindi l'amministrazione comunale e l'attuazione del PRG) hanno dovuto arrendersi alla domanda del mercato immobiliare e sovvertire queste previsioni. Ciò ha richiesto da

---

<sup>35</sup> Nelle Tabelle 2, 3, 4, 5, 6, 7 e nei relativi commenti già si sono sintetizzati alcuni elementi quantitativi tratti dalla elaborazione dei dati relativi alle 128 schede iniziali prodotte nel 1989 ed integrate nel 1997.

parte del Comune graduali correzioni del PRG, attraverso successive varianti, per modificare le destinazioni terziarie trasformandole in usi residenziali (si veda la Tab. 9).

Inoltre va detto che è stata necessaria la correzione delle iniziali previsioni del PRG anche per quanto attiene al riuso industriale: questo tipo di riuso, non considerato, dai progettisti del piano, coerente con le attese degli operatori, si è invece dimostrato oggetto di una notevole domanda ed ha portato ad una importante Variante al PRG (la Variante 38) per consentire l'insediamento tanto di attività produttive, sia pure di diverso contenuto tecnologico rispetto alle tradizionali attività di industria pesante, quanto di attività artigianali. E' interessante a questo proposito osservare, nella Tab. 1 e nella successiva Tab. 9, che ben 27 siti ospitano nuovamente attività industriali ed artigianali (circa il 20% dei siti) sebbene per una superficie complessiva relativamente modesta (132.390 mq. sui 2.621.884 mq., pari al 5% circa) a conferma della diversa (e ridotta) esigenza di suolo che le tecnologie attuali richiedono per lo svolgimento di queste attività rispetto ai decenni precedenti.

Inoltre va sottolineato che delle 128 aree iniziali, oltre all'unica area rimasta in questi 27 anni sempre abbandonata, 3 aree, già riutilizzate, sono state successivamente di nuovo dismesse e 5 al 2012 erano nuovamente in corso di trasformazione: implicita dimostrazione di una dinamica di trasformazione piuttosto vivace.

Dunque sintetizzando i risultati dei successivi aggiornamenti si può dire che il nuovo uso al 2012 risulta così distribuito fra le 9 categorie considerate:

**Tab. 9 La distribuzione dei nuovi usi al 2012 fra le principali categorie di destinazione d'uso**

Uso	Numero di siti	% (del numero di siti)	Superficie fondiaria	% (della sup. fondiaria)
Residenziale	36 siti	28,1	240.995	9,1
Artigianato	14 siti	11,0	30.595	1,1
Industria	13 siti	10,2	101.795	3,8
Commercio	10 siti	7,8	165.770	6,3
Terziario	13 siti	10,2	94.775	3,5
Servizi	25 siti	19,5	1.515.139	57,8
Nessun uso	4 siti	3,1	315.985	12,1
Misto residenziale	8 siti	6,2	118.055	4,6
Misto produtt.- distrib.	5 siti	3,9	36.775	1,4
<b>Totale</b>	<b>128</b>	<b>100,0</b>	<b>2.619.884</b>	<b>100,0</b>

*Fonte: Pallavicini, 2012*

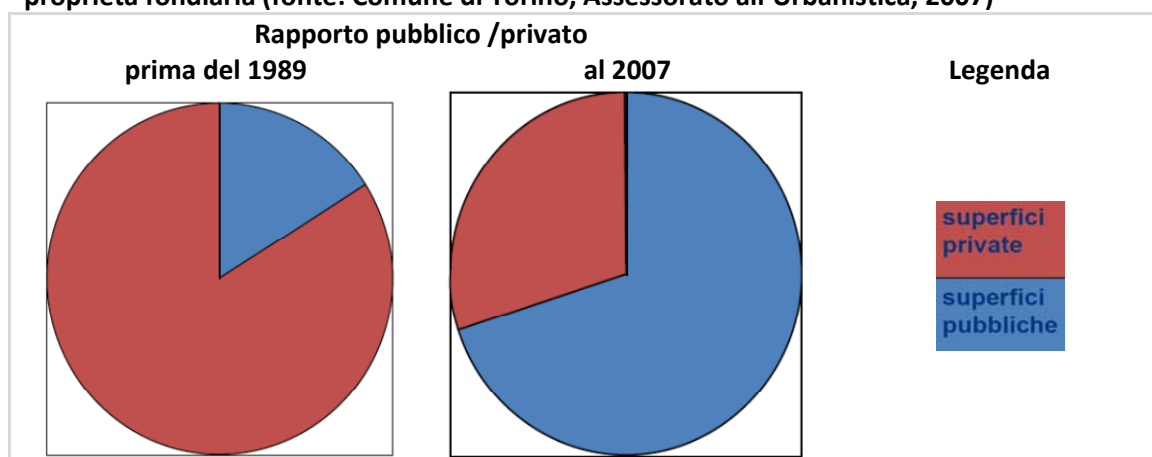
Va sottolineato ancora il peso relevantissimo (57,8% in termini di superficie fondiaria) rappresentato dal nuovo uso per "servizi": questa categoria, (sebbene piuttosto ambigua perché comprende tutte le aree divenute pubbliche ma anche qualche piccola quantità di aree private destinata a servizi e qui difficili da distinguere) conferma il generale spostamento delle proprietà fondiarie dal privato al pubblico, in tutta l'operazione di trasformazione promossa dal PRG.

E a conferma di questa tendenza (non limitata a queste 128 aree ma estesa all'intero processo di riqualificazione della città promosso dal PRG) si riporta una delle tabelle riassuntive prodotte nel 2007 dal Comune di Torino (Tab. 10), quale primo bilancio dell'operazione condotta sulla Spina Centrale, che dà conto della quantità e tipologia delle trasformazioni, avvenute nei primi 13 anni dell'attuazione del piano, del peso reciproco fra i diversi usi, nonché dell'investimento (espresso in milioni di euro).

**Tab. 10 – I dati della trasformazione della Spina Centrale a consuntivo (2007) (fonte: Comune di Torino, Assessorato all'Urbanistica)**

Spina 1		Spina 3	
Superficie Territoriale (mq)	164.089	Superficie Territoriale (mq)	1.171.503
Superficie lorda di pavimento (mq)	88.154	Superficie lorda di pavimento (mq)	649.485
Servizi pubblici (mq)	97.762	Servizi pubblici (mq)	721.382
Investimenti	184	Investimenti	1.300
Spina 2		Spina 4	
Superficie Territoriale (mq)	367.358	Superficie Territoriale (mq)	395.297
Superficie lorda di pavimento (mq)	209.142	Superficie lorda di pavimento (mq)	199.453
Servizi pubblici (mq)	250.910	Servizi pubblici (mq)	237.773
Investimenti	1.000	Investimenti	600
Spina Centrale			
Superficie Territoriale (mq)	2.098.247		
Superficie lorda di pavimento (mq)	1.146.234		
Residenza	52%		
ASPI	17%		
Terziario	8%		
Altro	23%		
Servizi pubblici (mq)	1.307.827		
Investimenti (milioni di Euro)	3.084		

**Fig. 5. Torino. Spina Centrale. La trasformazione del rapporto pubblico-privato nella proprietà fondiaria (fonte: Comune di Torino, Assessorato all'Urbanistica, 2007)**



Un confronto con i dati contenuti nella Tab. 6, che presentano le ipotesi formulate a preventivo, consente di considerare, ad esempio, che a fronte dei 2.098.247 mq di superficie territoriale totale della Spina, di cui 1.307.827 utilizzati per servizi, pari al 62% (di cui 721.382 in Spina 3), il preventivo prevedeva per la Spina Centrale una superficie territoriale totale di 2.866.465 mq. (superiore del 7,3% a quella risultante a consuntivo) e di questa il 67% (mq. 1.915.000) era ipotizzato a servizi (di cui ben 889.000 in Spina 3).

Va sottolineato che, su tutta la Spina, solo il 37% della superficie lorda di pavimento nelle previsioni era destinato a residenza, il 30% a terziario ed il 6% ad attrezzature pubbliche, mentre a consuntivo (2007) sulla base dei risultati calcolati dal Comune, della superficie lorda di pavimento ben il 52% è risultato ad uso residenziale, mentre solo l'8% ad uso terziario ed il 17% ad "Aree a servizi delle imprese (ASPI)" ovvero per attività terziarie private a supporto di industria, dello stesso terziario e dell'artigianato.

Rimane comunque molto alta la quota che, nella trasformazione, è passata da usi privati a usi pubblici (oltre il 62%) come sintetizzato nella Fig. 5.

Ciò merita una considerazione non marginale. E' certo che questa trasformazione ha determinato un importante cambiamento nel rapporto proprietà pubblica/ proprietà privata del grande comparto costituito dalle aree della Spina Centrale (tra le quali sono comprese molte delle 128 aree censite in questa ricerca). Il risultato si presenta però oggi come contraddittorio: ad una importante e meritoria acquisizione di patrimonio al pubblico, si accompagna la prospettiva lusinghiera ma onerosa di un rilevante impegno per le istituzioni locali (Comune, quartieri ecc.) nel provvedere alla sistemazione e gestione di queste aree, che oggi, in tempi ben più difficili dei primi anni del 2000, comportano un impegno finanziario quasi impossibile da sostenere per i bilanci comunali.

Quanto ai nuovi usi a sostituzione dell'originario uso industriale, va detto che sono localizzati su tutta l'area urbana e distribuiti su tutta la gamma di dimensioni: le 36 nuove aree residenziali vanno infatti dalla più grande (48.000 mq.) alla più piccola (264 mq.).

Il riuso industriale e artigianale è concentrato invece nelle aree più periferiche e soprattutto nel quadrante Nord, storicamente più caratterizzato per l'insediamento di attività produttive. Il riuso commerciale è ovviamente insediato soprattutto nella zona centrale o semicentrale e sovente è rappresentato dalle sedi amministrative e da uffici e attività di servizio delle stesse aziende che lì avevano localizzato in precedenza le attività produttive.

Un discorso a parte andrebbe fatto per la categoria dei servizi, che coinvolge 25 dei 128 siti per un totale di 1.515.139 mq. e comprende le molte aree acquisite all'uso pubblico, quali i parchi e le aree per attività sportive (ad es. i 1.096.875 della ex Teksid di Corso Mortara).

Infine nella categoria del "nessun uso", che comprende solo 4 siti (3 dei quali dismessi una seconda volta, dopo un primo riuso), la superficie è notevole (315.985 mq.) perché vi è compresa la Thyssenkrupp, tuttora non riutilizzata.

Una nota a parte merita ancora l'osservazione che ben 27 aree al 2005 e 20 ancora all'ultimo aggiornamento del 2012, manifestavano un secondo riuso (ovvero avevano cambiato il nome dell'impresa localizzata nel sito o la destinazione d'uso).

Di queste 6 avevano cambiato denominazione o uso addirittura 3 volte, evidenziando una dinamica evolutiva che meriterebbe ulteriori approfondimenti per comprenderne la natura e le cause. Di seguito la Tab. 11 le riporta in dettaglio.

Si tratta di 6 aree di piccola o piccolissima dimensione collocate prevalentemente nelle zone periferiche, 4 delle quali, di dimensione fra i 1.500 ed i 15.600 mq., hanno cambiato una seconda volta il loro uso fra 2001 e 2005, pur rimanendo nell'ambito del terziario; e 2, piccolissime (fra 500 e 1.000 circa), lo hanno addirittura cambiato fra

2001 e 2005 e nuovamente fra 2005 e 2012, passando una da industria a residenza e poi a terziario, l'altra da artigianato a commercio e poi a residenza.

Indubbiamente questo processo così dinamico, rapido e complesso meriterebbe oggi una ulteriore tappa di verifica sulla permanenza o modifica dello stato registrato l'ultima volta 4 anni fa.

Starà alle istituzioni locali (e forse ad un ente che dovrebbe avere anche questo fra i suoi compiti, quale l'Urban Center Metropolitano) valutare l'interesse e la fattibilità della prosecuzione di questa ricerca.

**Tab. 11 La dinamica del riuso di 6 aree industriali dismesse al 1989, che hanno cambiato uso tre volte nel corso dei successivi 27 anni successivi di monitoraggio**

N. area	Denominazione, indirizzo, sup. calpestio, anno dismissione	Uso al 2001	Uso al 2005	Uso al 2012
Area 69	RAGAZZONI, Via Mottalciata 20, mq. 1.005,	Industria	Residenza/terziario	Ag. Pubblicitaria (terziario)
Area 59	FBT, Lungodora Napoli 22, mq. 550,	Elettrauto (artigianato)	Discostore (Commercio)	Residenza
Area 37	SACSA, Via Fidria 12, mq. 2.675,	Studio veterinario (terziario)	Residenza	Residenza
Area 10	ALDES, Via Bisalta 12, mq. 1.590	Trasporti Servizi?	Hotel AC, Servizi?	Hotel ACTerziario
Area 7	SIP, Via Basse di Stura 33, mq. 15.600,	Terziario	Comune Torino, Terziario	Autosoccorso (Servizi)
Area 3	ASINARI, Via Banfo 17, mq. 2.540,	Soccorso stradale Servizi	Soccorso stradale Servizi	Caserma (cantiere) (resid.servizi)

## 9. La seconda ricerca: il censimento delle aree dismesse in 42 Comuni dell'area metropolitana torinese al 2006-2007

Sul processo di dismissione industriale del caso torinese, osservato dagli autori di questo contributo per 24 anni (1989-2012) limitatamente all'area del Comune, quasi venti anni dopo la prima è stata condotta, sempre dagli autori di questo contributo, una seconda indagine di tipo censuario dei vuoti industriali, che rispondeva però a differenti approcci e finalità<sup>36</sup>. Mentre la prima era finalizzata alla costruzione di uno strumento conoscitivo destinato tanto alla ricerca accademica quanto ad analisi di supporto al PRG del Comune di Torino che sui vuoti industriali basava la sua strategia di rigenerazione urbana, la seconda, svolta negli anni 2006-2007, si estendeva su un'area ben più vasta: l'area metropolitana, sia pure con esclusione di alcuni comuni non coinvolti dal processo di industrializzazione, quali, ad esempio, quelli collinari.

Committente della ricerca era l'Assessorato alle Politiche Territoriali della Regione Piemonte, per il tramite dell'Ires Piemonte, e finalità dello studio era il censimento e la

<sup>36</sup> La ricerca, intitolata "Per un osservatorio delle aree industriali dismesse nell'area metropolitana torinese. Proposte metodologiche e risultati di due campagne d'indagine (2006-2007)", è stata condotta nel 2006-2007 da Agata Spaziante (coordinatore) e Egidio Dansero, con la collaborazione di Alessandro Grella, presso il DITER, mediante un contratto con IRES-Piemonte per conto della Regione Piemonte, Assessorato alla Pianificazione Territoriale.

schedatura dei vuoti industriali presenti nei comuni della prima e seconda cintura torinese, con due finalità principali:

- dotarsi di strumenti di comprensione, osservazione, valutazione sul processo di dismissione industriale, con cui potersi interrogare sulle cause che in molti casi avevano impedito o rallentato la loro riqualificazione e valutare le ricadute del loro mancato riuso e le prospettive di un possibile riuso
- sperimentare e proporre alla Regione uno strumento operativo come un “osservatorio” delle aree dismesse che, come si dirà al par. 12, anche altre Regioni in quel periodo stavano mettendo a punto, per fornire un panorama delle opportunità di localizzazione in aree abbandonate ma già urbanizzate, da offrire agli operatori per l’insediamento di attività industriali, artigianali, commerciali, ed allo stesso tempo dotare i Comuni di strumenti tecnici (informazioni ben strutturate) con cui ostacolare l’occupazione di aree libere da edificazione (specie se di buona capacità agricola) proponendo come scelta alternativa alla espansione edilizia su nuovo suolo quella del riuso dei tanti degradanti vuoti industriali che gravavano sul loro territorio.

Questa seconda ricerca è nata, in realtà, da una più generale e profonda considerazione: la constatazione che la relazione fra i siti industriali ed il processo di rigenerazione che la dismissione di tali siti comporta o comporterebbe, non coinvolge solo le grandi operazioni urbane – e quindi le città - ma investe vastissimi territori metropolitani ed aree extra urbane nonché molti piccoli e grandi borghi trasformati a suo tempo da centri agricoli o terziari in poli industriali, e rimasti poi travolti dalla crisi della loro principale nuova base economica. Anche senza andare indietro nel tempo alle manifatture storiche del tessile, della carta, della meccanica che hanno segnato la storia di interi territori, dalla costiera amalfitana al casertano, alle vallate ed ai borghi alpini, va sottolineato che l’industrializzazione nella seconda metà dello scorso secolo è stata rurale prima che urbana: si è diffusa infatti su territori molto ampi e soprattutto ha investito le aree suburbane intorno ai tre centri del “triangolo industriale”, le vallate e le pianure dei “distretti” della “Terza Italia” e del Nord- Est, fino ai comparti rurali intorno ai centri del Sud Italia. (Spaziante, 2012)

Questi territori, che erano stati travolti dalla industrializzazione in molti casi ben prima delle grandi città, sono poi stati ulteriormente caricati dalla presenza di immobili industriali negli anni ’60-’80, come conseguenza delle rilocalizzazioni delle attività produttive dalla città verso le aree extra-urbane.<sup>37</sup>

Per le ragioni già citate in apertura di questo contributo, anche alla industrializzazione diffusa sul territorio ha poi fatto seguito la dismissione degli impianti industriali, e in questo contesto la conseguente crisi economica e sociale ha coinvolto interi distretti intorno ai piccoli e grandi centri urbani che a questo processo hanno fatto da polo di riferimento.<sup>38</sup>

Va detto che su questa dismissione diffusa in ampi territori, è avvenuta, di fatto, una sorta di rimozione che ha distratto l’attenzione tecnica e politica da queste

---

<sup>38</sup> A questo primo spostamento hanno poi fatto seguito le ulteriori rilocalizzazioni dalle periferie urbane verso il Sud d’Italia, verso i Paesi dell’Est europeo, verso gli altri Continenti (America Latina, Medio Oriente, Asia), che hanno prodotto nuove dismissioni nelle aree metropolitane, definibili come dimissioni “di seconda o terza generazione”.

situazioni ed ha reso ancora più rare le occasioni di documentazione e di discussione. La proposta del secondo censimento sull'area metropolitana di Torino è stata motivata dunque dalla percezione di una modesta o nulla attenzione, conoscenza, sensibilità di amministratori, tecnici ed operatori, a livello provinciale e regionale, sull'entità del fenomeno e quindi sulla sua rilevanza in termini di incidenza sull'economia locale. Non è secondaria però la convinzione che la carente documentazione del processo di dismissione industriale così diffuso nel panorama metropolitano possa essere responsabile anche del rischio di rimuovere e cancellare una importante componente del carattere identitario di questi luoghi, in cui le attività industriali ed i loro contenitori edilizi hanno caratterizzato la storia economica e sociale ed il paesaggio dei singoli Comuni e del territorio nel suo insieme.

Era presente inoltre l'intenzione di documentare le nuove funzioni (prevalentemente private) che i piani regolatori locali proponevano di sostituire a quella industriale, in risposta soprattutto alle pressioni del mercato immobiliare che contava su speculazioni redditizie, nella maggior parte dei casi poi non realizzate: questa documentazione poteva fornire elementi per una interessante analisi delle attese degli operatori nonché delle intenzioni di sviluppo privilegiate dai Comuni attraverso le previsioni dei piani.

Infine sembrava che finalmente l'Assessorato alle Politiche Territoriali della Regione Piemonte si fosse convinto della opportunità di individuare dati, fonti, metodo con cui alimentare un "Osservatorio" in grado di seguire l'evoluzione di tali processi, nella convinzione che tale strumento fosse necessario alle politiche territoriali della Regione, in vista di un consapevole risparmio del suolo agricolo pregiato di molta parte del Piemonte (si veda a questo proposito quanto esposto più avanti, al par. 12)

In realtà l'Osservatorio non è poi stato attivato e l'evoluzione del processo di dismissione, tutt'altro che terminato, è tuttora non monitorato. (Spaziante, 2009; Spaziante, 2011)

## **10. Il metodo per l'indagine sui comuni dell'area metropolitana**

La ricerca è stata articolata in due parti: una prima parte di "censimento" delle aree industriali dismesse in un consistente numero di Comuni dell'Area Metropolitana Torinese (AMT); una seconda parte di carattere metodologico per verificare la affidabilità di fonti indirette continue con cui alimentare un possibile "osservatorio" regionale del processo di dismissione industriale.

**A)** Per la prima parte (realizzazione di una mappa / censimento delle aree industriali dismesse nell'area metropolitana torinese) si è provveduto alla schedatura delle informazioni e rappresentazioni cartografiche, su supporto cartografico digitale, dello stato di fatto e delle previsioni dei PRG dei 42 Comuni considerati, realizzando così la mappa delle aree industriali dismesse disponibili. Le schede elaborate ed utilizzate per organizzare le informazioni sono state di tre tipi:

- *Scheda sintetica, che raggruppava le informazioni facilmente reperibili (denominazione, indirizzo civico, coordinate geografiche dell'area dismessa, due immagini, satellitare e stralcio del PRG, dimensione, stato di dismissione e destinazione d'uso in base alle norme di attuazione del PRG comunale);*

- *Scheda approfondita, (effettuata in via sperimentale solo per le aree dismesse del comune di Moncalieri), che comprendeva, oltre alle informazioni generali sul Comune e tutte le informazioni sopracitate della scheda sintetica, anche informazioni sulla viabilità e accessibilità, informazioni derivate dalla consultazione del catasto digitalizzato, dati ambientali forniti dal Settore Ambiente e informazioni economico-giuridiche derivate dalle banche dati RUPAR<sup>39</sup> e dalla fonte tassa Raccolta Rifiuti Urbani (TARSU), in possesso dei singoli comuni o presso i consorzi di gestione rifiuti;*
- *Scheda fonti, che descriveva le fonti vagliate, i motivi della loro scelta, il loro apporto alla ricerca, proprietà e aggiornamenti, etc.*

Questa prima parte della ricerca è stata condotta in due fasi.

La prima fase (2006, Fig. 6) ha considerato complessivamente 16 comuni dell'Area Metropolitana Torinese (AMT) in cui era presente un'attività industriale di qualche rilievo:

- zona Nord: Borgaro Torinese, Caselle Torinese, Leinì, Settimo Torinese;
- zona Ovest: Alpignano, Pianezza, Collegno, Rivoli, Grugliasco, Rivalta, Orbassano, Beinasco, Bruino e Piossasco;
- zona Sud: Moncalieri e Trofarello.

La seconda fase (2007, Fig. 7) ha esteso il censimento ad ulteriori 25 comuni della prima e seconda cintura torinese, raggiungendo così un totale di 42 comuni sui 53 tradizionalmente compresi nell'AMT.

Nella Fig. 8 si riporta un esempio della scheda sintetica stilata per ciascuna area.

Sull'insieme dei 42 Comuni della prima e seconda cintura metropolitana, sono state individuate e localizzate ben 84 aree dismesse che totalizzavano oltre 5,5 milioni di mq di superfici fondiarie, ormai totalmente abbandonate da attività (esattamente 5.682.472 mq. di cui circa il 40% coperto). Dunque oltre 5,5 milioni di mq, già completamente urbanizzati, risultavano in quel periodo privi di un utilizzo e in buona parte dei casi privi di credibili prospettive di riuso, riqualificazione e valorizzazione del loro potenziale insediativo; rischiavano pertanto di rimanere per lungo tempo inquietanti simulacri-fantasma di una lunga o breve storia industriale, di un ciclo economico interrotto. Infatti la situazione del mercato immobiliare e una panoramica sulle operazioni di riuso / riqualificazione / cessione delle aree industriali in corso nell'area metropolitana torinese nonché le prospettive per questo settore contenute nei PRG di ogni comune, facevano ipotizzare un riutilizzo tutt'altro che facile e veloce per le aree di piccola dimensione, mentre le prospettive si presentavano migliori per le aree di maggiore dimensione. E ciò, paradossalmente contrastava con quanto stava avvenendo nel Comune capoluogo, il vero motore del processo di rigenerazione urbana dell'intero sistema urbano torinese, dove, come si è visto al precedente par. 8, il recupero delle aree dismesse è stato più semplice e veloce per i lotti più piccoli, grazie alle iniziative spontanee del mercato guidate dalla domanda di residenze e di attività commerciali, mentre è stato lento e difficile per quelli più grandi, dove contrasti di interesse tra gli operatori pubblici e privati, inerzie burocratiche e conflitti

---

<sup>39</sup> La RUPAR è la rete telematica della Pubblica Amministrazione piemontese in cui è presente l'AAEP, Anagrafe delle Attività Economico Produttive, un database di dati anagrafici puntuali e statistici, provenienti da diverse fonti pubbliche.



sociali hanno bloccato a volte per un lungo periodo qualsiasi progetto di riconversione.

Le schede stilate per ciascuna area dimostravano che nella maggior parte dei casi si trattava di edifici di poco o nessuno interesse storico-architettonico ma certamente in molti casi si poteva riconoscere in essi un ruolo non marginale nella relazione della fabbrica con i luoghi e quindi con la loro identità e la loro memoria: dunque siti meritevoli di essere trattati con sensibilità e competenza.

Quanto alle destinazioni d'uso di questa notevole quantità di aree che emergono dagli strumenti di piano vigenti nei Comuni, appare evidente come le Amministrazioni locali si siano orientate, in prima istanza, a proporre la conservazione all'uso industriale, sebbene aggiornato nel suo contenuto, in quanto quel tipo di trasformazione si presentava alla cittadinanza come quella politicamente più sostenibile. Solo in seconda istanza, sovente, ne è stata prevista la sostituzione con usi terziari o servizi. Nei PRG delle cinture dell'area metropolitana è prevalsa dunque, nell'ordine, la destinazione a: 1) usi produttivi misti ad attività industriali o artigianato produttivo; 2) terziario o commerciale, talora misto a residenza; 3) servizi ed attrezzature pubbliche; 4) residenza mista ad attività terziarie; 5) servizi di interesse generale (socio-assistenziali, ecc.). Mancano del tutto, nella seconda cintura, le destinazioni ad uso agricolo o turistico-ricettivo, presenti invece, sia pure raramente, fra i Comuni della prima cintura.

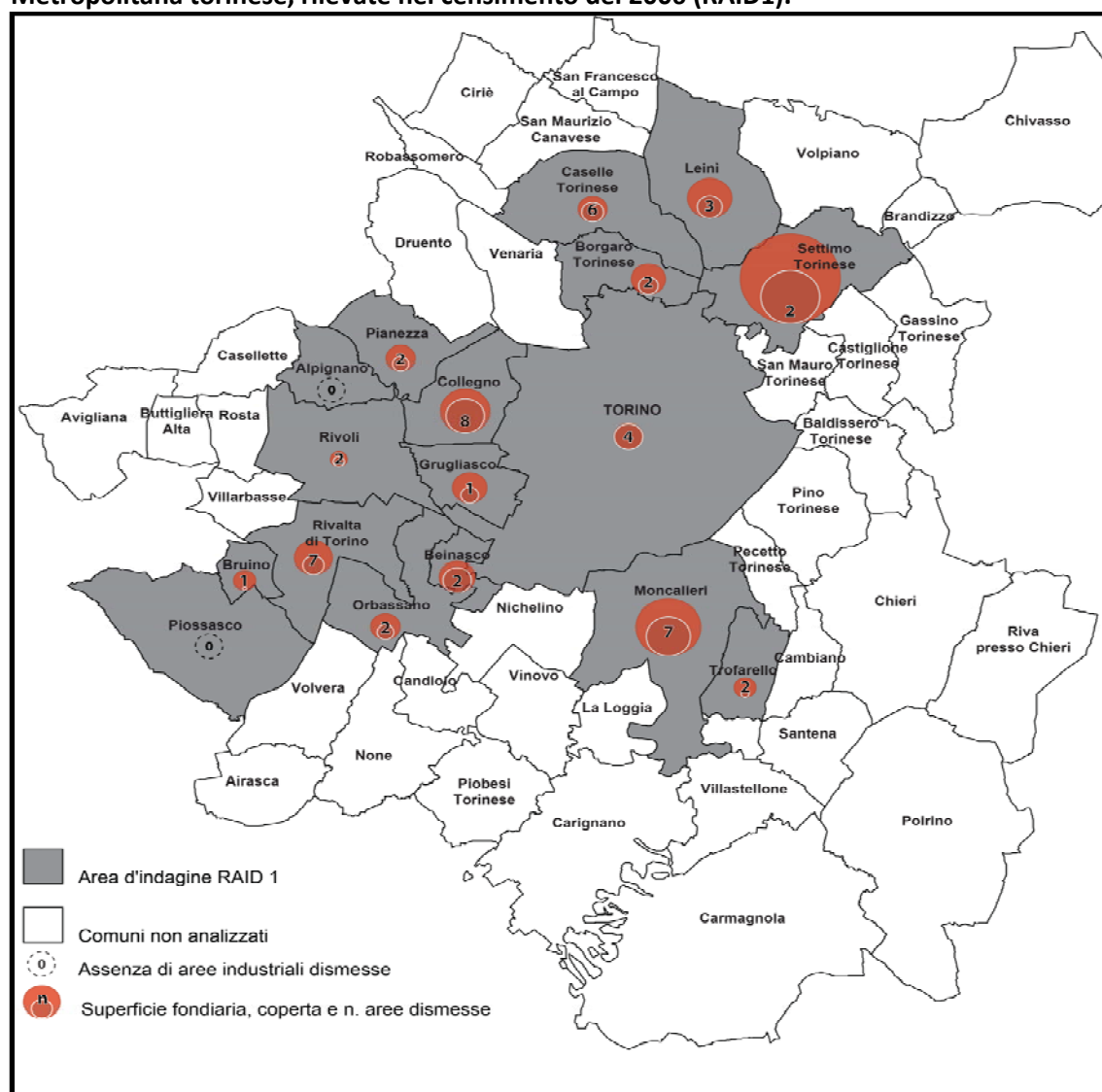
**B)** Per la seconda parte della ricerca, con il supporto della Regione Piemonte e del CSI-Piemonte, è stata condotta una verifica metodologica destinata a predisporre gli strumenti per una osservazione continua della dismissione industriale a livello regionale a supporto delle politiche territoriali di area vasta, verificando la praticabilità e l'utilità di fonti in grado di far emergere le situazioni di dismissione senza dover ricorrere, con gravi disagi in termini di tempi, costi, affidabilità, ecc. alla fonte primaria costituita dall'intervista agli uffici comunali dei Comuni interessati.

In particolare si è condotta, a titolo esemplificativo del metodo suggerito, la verifica su due Comuni dell'area (Moncalieri, Collegno) della possibilità di utilizzare la fonte Tassa Raccolta Rifiuti (TARSU) per scoprire attraverso la cessazione del pagamento di tributi, la probabile dismissione dell'area industriale, come già era stato fatto nel 1989 per il Comune di Torino. Integrandola con altre fonti "continue" create nel frattempo e delle quali è nota la praticabilità ed utilità (Rete informativa della Pubblica Amministrazione della Regione Piemonte, RUPAR; Sistema Informativo Territoriale del Piemonte ecc.), si è inteso verificare la fattibilità di un "osservatorio" della dismissione alimentato da fonti gestionali continue per seguire l'evoluzione del processo, riducendo al minimo il ricorso alla indagine diretta presso i Comuni, che resta comunque un passaggio obbligato sia per acquisire la certezza che si tratti effettivamente di cessazione di attività, sia per accrescere il coinvolgimento e la collaborazione dei Comuni alla individuazione di possibili soluzioni concertate in merito al riuso delle aree non più utilizzate.

Questa indagine sulle fonti ha riconfermato quanto già si è detto al par. 5 di questo contributo, ovvero che l'utilizzo di fonti informative indirette presentava ed ancor di più presenta oggi non pochi problemi (privacy, dispersione delle informazioni fra diverse fonti, difficoltà di gestione degli archivi che la modalità on-line modifica continuamente, ecc.).

Questa è una delle ragioni che ha ostacolato e rende difficilmente praticabile la proposta di “osservatori” affidabili ed aggiornati, da alimentare continuamente con informazioni indirette da archivi gestionali. La necessità di verificarne il contenuto con indagini dirette presso i Comuni o addirittura presso le aziende (come si è fatto per l’osservazione del processo 1989 – 2012 per il Comune di Torino) penalizza di fatto le iniziative per la formazione di “osservatori” sul processo di dismissione industriale, pur rivelatisi importanti strumenti per la gestione responsabile del territorio, e giustifica in parte l’insuccesso delle iniziative intraprese dagli enti locali per istituirli (come si argomenta al par. 12).

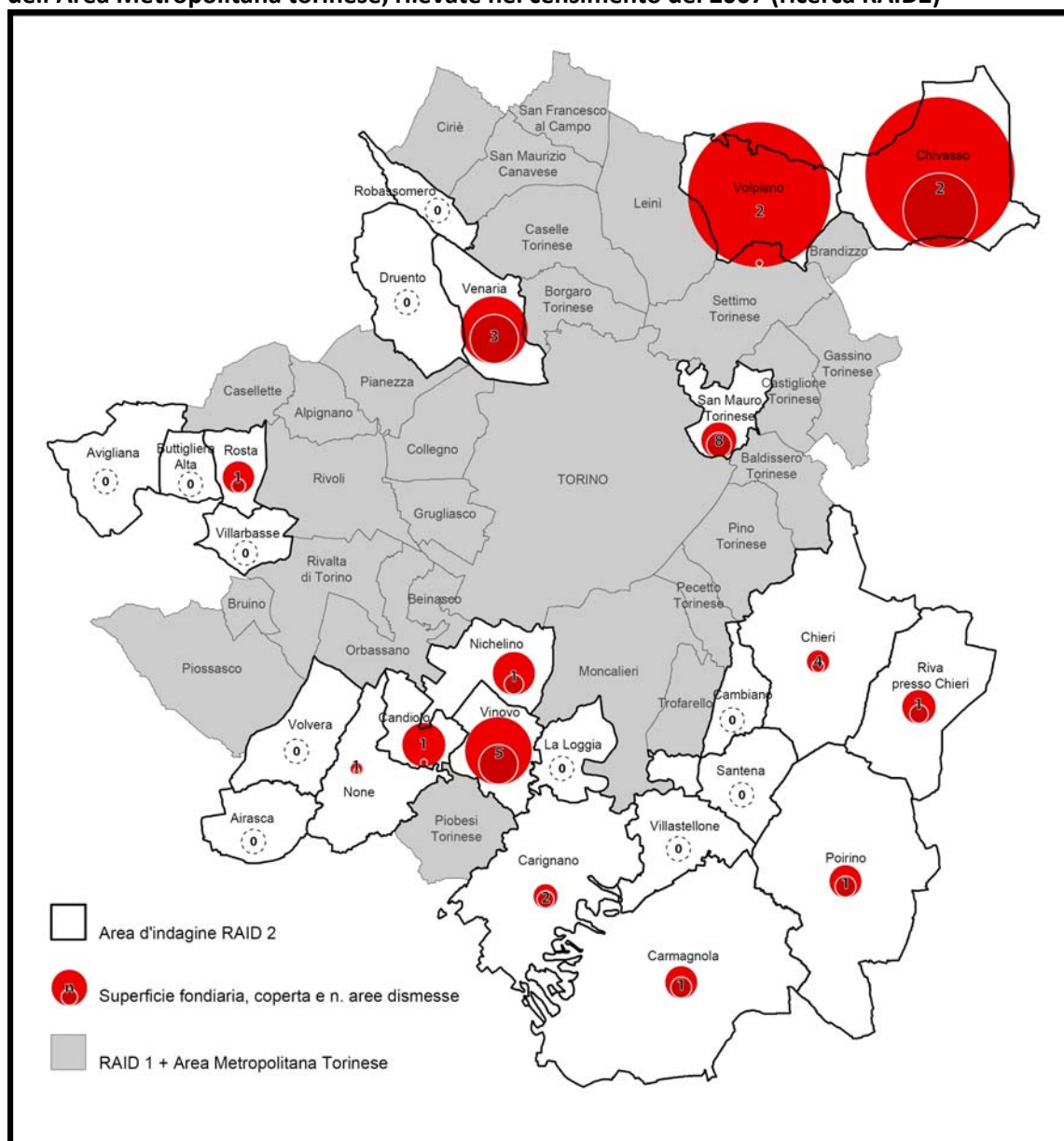
**Fig. 6. La mappa delle aree industriali dismesse nei 16 Comuni della prima cintura dell’Area Metropolitana torinese, rilevate nel censimento del 2006 (RAID1).**



N. = numero di aree dismesse presenti nel Comune, censite mediante una scheda per ogni area.

Fonte: Ricerca RAID “Per un osservatorio delle aree industriali dismesse nell’area metropolitana torinese. Proposte metodologiche e risultati di due campagne d’indagine (2006-2007)” condotta da A. Spaziant e E. Dansero (DITER, Politecnico e Università di Torino) con la collaborazione di A. Grella, su incarico dell’IRES Piemonte e della Regione Piemonte.

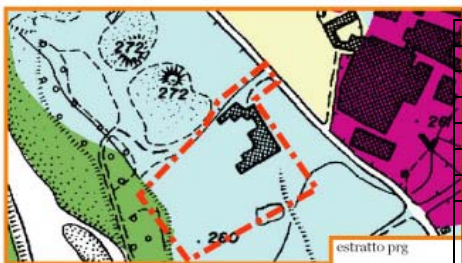

**Fig. 7. La mappa delle aree industriali dismesse nei 25 Comuni della seconda cintura dell'Area Metropolitana torinese, rilevate nel censimento del 2007 (ricerca RAID2)**



*N. = numero di aree dismesse presenti nel Comune, censite mediante una scheda per ogni area.*

*Fonte: Ricerca RAID "Per un osservatorio delle aree industriali dismesse nell'area metropolitana torinese. Proposte metodologiche e risultati di due campagne d'indagine (2006-2007)" condotta da A. Spaziant e E. Dansero (DITER, Politecnico e Università di Torino) con la collaborazione di A. Grella, su incarico dell'IRES Piemonte e della Regione Piemonte.*

**Fig. 8. Un esempio della scheda elaborata per ciascuna delle 81 aree dismesse censite nei 42 Comuni dell'area metropolitana torinese considerate nelle ricerche RAID1 (2006) e RAID2 (2007).**

RICERCHE RAID1 – RAID2																	
SCHEDA TIPO DELLE AREE INDUSTRIALI DISMESSE																	
 	<table border="1"> <tr> <td>Denominazione</td><td>Ex Lavorazione Metalli</td></tr> <tr> <td>Comune</td><td>Borgaro Torinese</td></tr> <tr> <td>Indirizzo</td><td>(..omissis..)</td></tr> <tr> <td>Coordinate sito</td><td>45° 9' 10.71"N - 7° 38' 36.77"E</td></tr> <tr> <td>Superficie fondiaria</td><td>Mq. 18.525</td></tr> <tr> <td>Superficie coperta</td><td>Mq. 2.903</td></tr> <tr> <td>Stato di utilizzo</td><td>dismessa</td></tr> <tr> <td>Destinazione d'uso</td><td>E1 – Parco pubblico metropolitano. Il demanio di aree individuato è finalizzato alla erogazione di servizi pubblici e di interesse pubblico riferite ad un bacino di utenza comunale o intercomunale; sono in particolare riservate a parco pubblico di interesse metropolitano ed alle relative attrezzature ricettive, sociali e di spettacolo.</td></tr> </table>	Denominazione	Ex Lavorazione Metalli	Comune	Borgaro Torinese	Indirizzo	(..omissis..)	Coordinate sito	45° 9' 10.71"N - 7° 38' 36.77"E	Superficie fondiaria	Mq. 18.525	Superficie coperta	Mq. 2.903	Stato di utilizzo	dismessa	Destinazione d'uso	E1 – Parco pubblico metropolitano. Il demanio di aree individuato è finalizzato alla erogazione di servizi pubblici e di interesse pubblico riferite ad un bacino di utenza comunale o intercomunale; sono in particolare riservate a parco pubblico di interesse metropolitano ed alle relative attrezzature ricettive, sociali e di spettacolo.
Denominazione	Ex Lavorazione Metalli																
Comune	Borgaro Torinese																
Indirizzo	(..omissis..)																
Coordinate sito	45° 9' 10.71"N - 7° 38' 36.77"E																
Superficie fondiaria	Mq. 18.525																
Superficie coperta	Mq. 2.903																
Stato di utilizzo	dismessa																
Destinazione d'uso	E1 – Parco pubblico metropolitano. Il demanio di aree individuato è finalizzato alla erogazione di servizi pubblici e di interesse pubblico riferite ad un bacino di utenza comunale o intercomunale; sono in particolare riservate a parco pubblico di interesse metropolitano ed alle relative attrezzature ricettive, sociali e di spettacolo.																

## 11. I risultati del censimento delle aree dismesse in 42 Comuni dell'area metropolitana torinese al 2006-2007

Sinteticamente si può riferire che per la prima parte (realizzazione del censimento e della mappa delle aree) la ricerca ha rivelato una realtà di dismissione nelle due cinture torinesi molto consistente, sia pure con situazioni estremamente variabili da Comuni con 1 area a Comuni con 8 aree dismesse e con aree di dimensioni altrettanto diverse da caso a caso.

Per quanto fra le 84 aree individuate fossero comprese, per la maggior parte, aree di nessun interesse dal punto di vista della qualità architettonica dei manufatti e dei luoghi, non mancavano alcuni edifici e siti di un certo interesse per il patrimonio architettonico industriale.

In un nuovo censimento di questi “vuoti” andrebbero dunque documentati i casi di interesse architettonico, per proporre un trattamento ed una classificazione che li distinguano da quelli riutilizzabili con demolizione, ovvero senza particolari attenzioni se non per questioni ambientali di altri tipo (necessità di bonifica, ad esempio).

La nostra ricerca sull'AMT si è limitata al censimento dei siti e non prevedeva di proseguire lo studio con l'osservazione di quanto, quando e cosa è poi stato realizzato sulle stesse aree. Da una sommaria rilevazione di quanto è poi avvenuto in questi Comuni, si può affermare che l'uso frequentissimo di varianti al PRG ha condotto nella maggior parte dei casi a modificare le iniziali previsioni e, in risposta alla reale domanda del mercato immobiliare, a sostituire l'uso residenziale (sovente non richiesto in prima battuta per agevolare l'approvazione di progetti di riqualificazione con la promessa di riusi industriali che prospettassero nuova occupazione) agli usi non residenziali proposti in sede di approvazione del PRG.

Un aspetto positivo può essere riconosciuto, comunque, anche là dove si è badato solo alla operazione speculativa: il risparmio nella occupazione di nuovo suolo per le tante attività di vario genere, notoriamente alla continua ricerca di opportune localizzazioni (commercio, grande distribuzione, uffici, residenza, attrezzature per pubblici servizi ecc.). Il carattere positivo di questo risultato, anche quando la qualità delle operazioni non è stata esemplare, va almeno contabilizzato in termini di beneficio ambientale, a fronte di costi, economici e non, sempre piuttosto rilevanti.

Si è confermata comunque l'importanza del fenomeno che ha coinvolto, con una certa sfasatura rispetto al Comune capoluogo, un territorio molto vasto come quello metropolitano.

Per la parte metodologica della ricerca, si può ribadire l'interesse delle fonti considerate (AAEP di RUPAR, CSI e TARSU). Il lavoro effettuato per i comuni di Moncalieri e Collegno ha evidenziato che le suddette fonti possono essere utilmente interrogate periodicamente per individuare le nuove cessazioni, salvo poi verificarne l'attendibilità mediante contatto telefonico con i referenti comunali.

E' evidente, in ogni caso, la importante ricaduta che avrebbe l'estensione di un Osservatorio del processo di dismissione basato su una dettagliata e continua analisi di questo tipo a tutta la Regione Piemonte, per fondare la politica territoriale su una informata e affidabile conoscenza del formarsi e dell'evolvere di questa riserva di risorse strategiche per una trasformazione responsabile del territorio.

Certamente ci siamo a suo tempo resi conto che il metodo sperimentato, esteso a centinaia di Comuni, avrebbe reso questa attività, troppo lunga e costosa. Dunque sarebbe stato necessario mettere a punto una metodologia più rapida, più capace, più affidabile, più coerente con la complessità del processo e delle singole azioni e che solo un gruppo di ricerca ben coordinato e dotato di competenze informatiche adeguate per l'integrazione dei molti archivi oggi disponibili, avrebbe consentito di trasferire i risultati della sperimentazione in un vero e proprio Osservatorio delle aree industriali dismesse di cui all'epoca (2007) si percepiva chiaramente l'utilità per le ragioni fin qui esposte e per quelle ulteriori considerazioni di prospettiva che sono riassunte nel paragrafo conclusivo.

La Regione avrebbe dovuto valutare attentamente il rapporto costi-benefici dell'intera operazione e dei suoi risultati in termini di contributo alla trasformazione "sostenibile" del territorio regionale e decidere se avviare uno strumento conoscitivo di questo tipo.

In realtà questa sperimentazione, condotta su incarico dell'IRES e della Regione, non è stata direttamente utilizzata, anche se da quel periodo tentativi di costruire banche dati e Osservatori sulle attività produttive, inevitabilmente comprensivi di sezioni sulla loro dismissione, si sono succeduti nella Regione Piemonte come in altre Regioni, sebbene con modesti risultati e nessuna ricaduta sulle politiche locali.

Nel successivo paragrafo 12 si sintetizzano alcune di queste iniziative che riteniamo interessante ricordare in quanto significativi di una accresciuta consapevolezza della importanza di un vero ed esteso monitoraggio dei processi di dismissione industriale in tutto il territorio nazionale.

## **12. Banche dati e Osservatori sulle aree dismesse: diffuse ma deboli iniziative delle amministrazioni locali**

I cambiamenti intercorsi nei due decenni 1980 - 2000 avevano convinto gli attori pubblici dell'importanza di un censimento e di una mappatura dei siti industriali dismessi, perché in ogni caso il primo passo per decisioni che li coinvolgano è conoscerne dimensione, caratteristiche, localizzazione, norme per il riuso (se e quando ci sono).

Questa considerazione rimandava al problema di dotarsi di strumenti conoscitivi idonei allo scopo. Le amministrazioni locali in realtà stavano invece affrontando i problemi della loro riqualificazione, nonché del rilancio e della innovazione dei territori su cui insistono, senza alcuno strumento di conoscenza dettagliata e continua del vastissimo processo di abbandono delle aree industriali in atto. Possiamo affermare che tuttora è raro il caso di amministrazioni locali che dispongano di strumenti efficaci di questo tipo, nonostante le trasformazioni del territorio e di questi siti avvengano con ritmi ed estensione più ridotti. (AA.VV., 2011)

E' vero, infatti, che lo sviluppo urbano, in generale, è da tempo lento o fermo; che la domanda di interventi è caduta; che i privati non fanno partire nuovi progetti ed anche quelli approvati rimangono in attesa; che anche le strategie di riduzione del consumo di suolo stentano a trovare attuazione. I territori però si trasformano, sia pure a fatica, e dunque le amministrazioni devono prenderne atto e provvedere a governare il cambiamento, ma lo fanno, preferibilmente, rivedendo i loro piani attraverso varianti, senza avviare nuovi piani e quindi senza affrontare i complessi processi di conoscenza con cui sarebbe necessario supportare un nuovo percorso di pianificazione, rimuovendo così il problema di impostare dei veri sistemi efficaci per il monitoraggio di ciò che è avvenuto ed avviene sui loro territori di competenza. Si direbbe che preferiscano "navigare a vista".

Quante amministrazioni, invece, si sono dotate di conoscenze dettagliate sulle potenzialità disponibili, in termini di aree industriali dismesse, sul loro territorio?

Certamente gli osservatori o le banche dati di amministrazioni locali (Regioni, Province, Comuni) che censiscano questi particolari siti non sono molto numerosi. Se ne conoscono alcuni, non a caso impostati ed avviati proprio a partire dal 2007-2008, sotto la spinta della crescente sensibilità sulla importanza strategica del risparmio di suolo urbano. In questi pochi casi, però, i progetti di sistemi informativi ad hoc sono andati avanti con lentezza e difficoltà e talora si sono arrestati, anche perché difficili da implementare, per le ragioni già esposte ai par. 3, 5, 6 e 10. E queste stesse difficoltà ne hanno determinato un modesto utilizzo, e di conseguenza l'assegnazione di risorse sempre più scarse, in un circolo causa-effetto perverso.

Possiamo qui citare alcune delle esperienze più importanti, avviate da Regioni e Province che, soprattutto fra il 2008 ed il 2010, hanno inteso raccogliere dei veri e propri censimenti delle aree industriali dismesse per promuoverne, con diverse modalità, il riutilizzo. Il maggiore attivismo di alcune amministrazioni locali su questo tema si spiega soprattutto con loro specifiche politiche territoriali che hanno assegnato un ruolo importante (e talvolta hanno condizionato le possibilità di edificazione dei Comuni) all'utilizzo in via prioritaria di queste aree, per costringere attori pubblici e privati a ridurre lo spreco di suolo urbanizzato, ormai elevatissimo e vistoso.

La Regione Lombardia, ad esempio, ha cercato di costituire un vero e proprio Osservatorio regionale. In particolare la Direzione Generale Territorio e Urbanistica, tra il 2008 e il 2010, ha effettuato con Assimpredil, Ance e Province lombarde il rilievo delle aree dismesse presenti su tutto il territorio regionale. Il censimento si è basato sui dati raccolti dai Comuni, coinvolti tramite le Province, con una scheda di rilevamento che descrive le principali caratteristiche dell'insediamento dismesso (es. superficie, destinazione funzionale, anno di dismissione, eventuale utilizzo dopo la dismissione, grado di conservazione degli immobili, ecc.). Queste informazioni, sistematizzate nella "Banca dati geografica per il censimento e il marketing territoriale delle aree dismesse" sono poi confluite nel Sistema Informativo Territoriale regionale.<sup>40</sup> Lo stimolo a questa iniziativa è venuto da una specifica strategia regionale in questa direzione che ha portato nel 2012 ad una legge (L.R. n. 4 del 13 marzo 2012 *"Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico - edilizia"*) destinata ad attribuire alle aree non residenziali compromesse da dismissioni in atto, abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico, un ruolo chiave per la ri-valorizzazione del territorio lombardo, al fine di promuovere l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali e la minimizzazione di consumo di suolo libero. Tale legge dà ai Comuni anche la facoltà di sollecitare direttamente i proprietari a presentare progetti per il recupero e, in caso di mancato riscontro, di intervenire sull'area in oggetto, avviando una apposita variante urbanistica. Evidente l'importanza, in questo senso, di una conoscenza dettagliata del patrimonio costituito da tali aree, su cui il Comune potrebbe addirittura intervenire direttamente.

Questo orientamento regionale ha promosso analoghe iniziative delle Province lombarde. Ad esempio la Provincia di Bergamo - Settore Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Grandi infrastrutture - ha realizzato nel 2009 un progetto di rilevamento delle aree dismesse, effettuato avendo come riferimento una Scheda di rilevamento condivisa a livello regionale e assumendo, a livello provinciale, alcuni dati relativi alle aree industriali dismesse già disponibili in quanto oggetto di specifica ricognizione condotta nell'aprile 2008 dal Settore Attività Produttive nell'ambito della predisposizione del Documento di Analisi ed Indirizzo per lo Sviluppo del Sistema Imprenditoriale Lombardo (DAISSIL).

Analogamente nella Provincia di Sondrio, con determinazione dirigenziale n. 306 del 6 ottobre 2009, era stato approvato il piano per il rilevamento delle aree dismesse nel territorio provinciale, aggiornando, secondo accordi con la Regione Lombardia e i Comuni della provincia, un precedente "Osservatorio regionale aree dismesse (1999)"<sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup> <http://www.territorio.regione.lombardia.it>.

<sup>41</sup> In questo caso per aree produttive dismesse si intendono quelle comprendenti aree a destinazione industriale, artigianale, terziaria e commerciale, con superficie coperta superiore a 2.000 mq., nelle quali la condizione dismissiva, caratterizzata dalla cessazione delle attività economiche su oltre il 50% delle superfici coperte, si prolunghi ininterrottamente da oltre quattro anni (art. 7 comma 1 della L.R. 1/2007).

Anche la Regione Umbria si è dotata dal 2010 di una Banca Dati Siti Industriali Dismessi<sup>42</sup>, frutto di un censimento condotto in tutti i 92 Comuni Umbri nel periodo gennaio-ottobre 2009, nell'ambito delle attività relative all'utilizzo dei Fondi Strutturali Europei.<sup>43</sup>

Ed anche in questo caso questa banca dati è nata per dare una risposta alla domanda di conoscenza sulla dismissione in relazione all'obiettivo della Regione che vedeva nella ricerca di "ambienti" e "territori" favorevoli per l'insediamento, la crescita e lo sviluppo delle realtà imprenditoriali, lo strumento per affrontare e consentire alle imprese una forte spinta competitiva in un mercato in rapida evoluzione.

Venendo alla Regione Piemonte si può ricordare che già nel 1996 la Regione aveva affidato all'IPLA la raccolta di informazioni su aree e siti dismessi attraverso un questionario distribuito a Province, USL, Comuni, Comunità Montane ottenendo un contenuto numero di risposte (530 sui 1206 della Regione) da cui risultavano 89 Comuni con presenza di aree produttive dismesse.

Dal 2000 è stato istituito un *Osservatorio regionale settori produttivi industriali* (con la L.R. 26 aprile 2000, n. 42, Art. 22) che, sebbene non avesse uno specifico compito di analisi della dismissione, aveva il compito di realizzare, tra le altre cose, un sistema informativo regionale orientato all'analisi, studio e informazione sul sistema industriale piemontese largamente inteso.

E lo si è fatto mettendo a punto una scheda che rendeva obbligatoria la comunicazione alla Regione della presenza di aree con impianti dismessi, al fine di condurre la bonifica ed il ripristino dei siti inquinati. In realtà anche questo tentativo di ottenere un data-base affidabile, integrando le informazioni ottenute nel 1996 e nel 2004, e conducendo una sperimentazione su due aree campione (Province di Asti e Biella), non ha avuto successo.

Negli anni più recenti (2007) la Regione ha nuovamente tentato di dotarsi, su questi processi, di uno strumento conoscitivo specifico affidando all'ARPA il compito della sperimentazione di un metodo di verifica della qualità dei dati. E di nuovo il tentativo si è arenato a causa della mancanza di fondi e di persone da dedicare a questa attività, ma soprattutto in seguito allo scoppio della crisi strutturale che ha colpito tutta l'economia mondiale ed alla conseguente stasi della attività edilizia che ha ridotto l'urgenza e l'attenzione sul tema del risparmio di suolo e del riuso di quello dismesso.<sup>44</sup>

Nel 2013, ai sensi di una legge del 2007, la Giunta Regionale ha ripreso l'iniziativa,

---

<sup>42</sup> Per sito industriale dismesso in questa banca dati si intende “ un ambito territoriale caratterizzato dalla presenza di uno o più edifici in cui in passato è stata svolta una attività manifatturiera produttiva ed è rilevante per almeno uno dei seguenti profili:- Urbanistico e paesaggistico per le possibili opportunità di riuso e destinazione dei suoli;- Ambientale per le corrette scelte di salvaguardia ambientale;- Architettonico per la presenza di complessi edilizi di valore storico e di archeologia industriale”.

<sup>43</sup> Si tratta del programma DOCUP Ob. 2 2000-2006, Misura 1.1 “Riqualificazione dell'offerta insediativa per le attività produttive” (<http://www.umbriageo.regione.umbria.it/pagine/siti-industriali-dismessi>)

<sup>44</sup> Negli anni più recenti (2007) la Regione ha nuovamente tentato di dotarsi, su questi processi, di uno strumento conoscitivo specifico affidando all'ARPA il compito della sperimentazione di un metodo di verifica della qualità dei dati. E di nuovo il tentativo si è arenato a causa della mancanza di fondi e di persone da dedicare a questa attività, ma soprattutto in seguito allo scoppio della crisi strutturale che ha colpito tutta l'economia mondiale ed alla conseguente stasi della attività edilizia che ha ridotto l'urgenza e l'attenzione sul tema del risparmio di suolo e del riuso di quello.



deliberando (D.G.R. n.2-6054, del 12 luglio 2013) di includere nel “Programma di attività della Struttura Regionale con il compito di analisi, studio e informazione sul sistema industriale piemontese 2013-2014”, fra le nuove ricerche per il biennio 2013-14, un’indagine volta ad analizzare la riqualificazione e il rilancio di insediamenti e aree industriali dismesse o sottoutilizzate, finalizzata alla ridefinizione del paesaggio industriale, alla pianificazione di nuovi servizi all’impresa per la rilocalizzazione, l’innovazione e l’adeguamento tecnologico, ambientale ed energetico.

Infine va citata in questa direzione una recentissima iniziativa legislativa della Regione Piemonte: la Proposta di legge regionale n. 204 presentata il 23 marzo 2016, che proponendo “Norme in materia di contrasto alle delocalizzazioni produttive, incentivi alle imprese e sostegno all’imprenditorialità, al fine di salvaguardare i livelli produttivi ed occupazionali” all’Art. 9 prevede un “Osservatorio per il controllo sulle delocalizzazioni produttive” con il compito di acquisire e di monitorare i dati e le informazioni relativi al fenomeno delle delocalizzazioni, nonché di avanzare proposte che neutralizzino le incidenze negative di tale fenomeno.

### **13. Conclusioni: bilanci e prospettive**

Un primo quesito che merita, nelle conclusioni, una risposta, riguarda il destino delle 128 aree censite con la prima ricerca.

Com’è noto e come emerge dal loro monitoraggio illustrato ai par. 7 e 8, tutta questa riserva di opportunità per la trasformazione è stata completamente e rapidamente utilizzata nei circa 25 anni successivi al 1989.

Viene allora da chiedersi: quali problemi hanno impedito, nel ventennio 1975 – 1995, di porre mano alla riqualificazione di così vaste aree industriali dismesse, lasciando che la più importante città-fabbrica italiana si avviasse, apparentemente, verso un destino di inarrestabile declino?

E’ il superamento di questi problemi che, dalla metà degli anni ’90, hanno trovato via via soluzioni, ad aver prodotto, paradossalmente, le condizioni positive che hanno innescato, a partire dal 1995, il processo di trasformazione accelerata e di riqualificazione e rilancio della città per cui Torino viene giustamente guardata con particolare interesse.

Discutere queste condizioni richiederebbe uno spazio di cui qui non si dispone. Si rimanda dunque agli altri contributi contenuti nel volume, che esaminano in particolare i modelli di recupero di queste aree e le politiche urbane che li hanno sostenuti, ma si rimanda anche ai molti testi citati in bibliografia, alcuni dei quali scritti dagli stessi autori di questo contributo. (Spaziante, Pugliese, 2002; Spaziante, Ciocchetti, 2006; Dansero, Scarpocchi, 2008).

Sintetizzandole, qui possiamo ricordare le principali condizioni che hanno ostacolato fino alla metà degli anni ’90 la riqualificazione di Torino:

- l’iniziale crisi (primi anni ’90) del mercato del riuso delle aree dismesse, rimasto a lungo inerte, per sfiducia, di fronte alle offerte di grandi quantità di immobili per uso terziario e residenziale, nonostante l’effervescenza dell’economia;
- la difficoltà di trovare risorse per la pre-urbanizzazione (e particolarmente per i rilevanti costi rappresentati dalle demolizioni e dalle bonifiche);

- la diatriba ed i conflitti sulle strategie di intervento (conservazione? restauro? riqualificazione? riuso?) non necessariamente alternative ma non sempre facili da risolvere;
- le lentezze della pubblica amministrazione nel prendere decisioni, specie di questa importanza;
- l'incapacità delle regole dell'urbanistica, delle procedure ordinarie di gestione del territorio, ma anche dei vecchi e superati strumenti in atto (PRG, varianti, strumenti esecutivi) di farsi carico dei nuovi problemi;
- la complessità applicativa della cosiddetta "perequazione urbanistica", introdotta per agevolare l'accordo sulla distribuzione dei diritti edificatori fra proprietari e promotori e favorire l'attuazione di grandi operazioni urbane come i "programmi complessi" (PRIN, PRU, PRIU, PRUSST) (Cremaschi, 2009);
- l'insufficiente presenza di soggetti in grado di esprimere il management, le risorse finanziarie, la capacità progettuale in uno scenario di sempre più agguerrita competizione fra territori (Stanghellini, Mambelli, 1998; AA. VV., 2000);
- il ritardo, infine, con cui sono andate sviluppandosi nuove figure professionali, presenti ed efficaci in altri Paesi, come il "developer" o il "promoter", ovvero soggetti capaci di gestire l'intera operazione di trasformazione dell'area o dell'immobile, dalla fase urbanistica alla realizzazione e gestione delle opere.

I cambiamenti intervenuti agli inizi degli anni '90 in queste condizioni frenanti, hanno consentito di superare questi ostacoli e di facilitare l'avvio della trasformazione degli oltre 3,5 milioni di mq. abbandonati, sfruttando l'accelerazione e il supporto prodotti dal PRG, il successo della implementazione di tredici programmi complessi per la riqualificazione e il recupero di queste aree varati agli inizi degli anni '90, ed il Programma Olimpico di Torino 2006. (Bondonio, Callegari, Franco, Gibello, 2005; Spaziante, 2008a; Spaziante, 2008b; Spaziante, 2008c; De Rossi, Durbiano, 2007).

Non va sottovalutato il fatto, peraltro, che a questa accelerazione hanno contribuito non poco le mutate condizioni del contesto nazionale: non è un caso che nello stesso periodo anche altre città italiane (Milano, Genova, Bologna, Firenze, Ravenna, Modena, Parma, ecc.) hanno attuato grandi progetti urbani, riqualificando impianti industriali dismessi di grandi e medie dimensioni rimasti inutilizzati nel periodo precedente e con essi interi quartieri e distretti urbani, ma anche singole vecchie fabbriche, a cui è stata ridata nuova vita sotto forma di musei, centri commerciali, centri fieristici, università, centri di ricerca e, più raramente, nuove attività produttive adatte alle condizioni di quel post-fordismo che prevede localizzazioni, organizzazione del lavoro, manodopera, logistica del tutto diversi dalla fabbrica fordista.

Non possiamo dimenticare, comunque, che la valutazione sui risultati delle vaste operazioni che, durante circa venti anni, hanno trasformato le maggiori città industriali italiane, è stata ambigua ed oggetto di molti dibattiti.

Oltre ai molti apprezzati e meritevoli interventi, promotori di rilancio e riqualificazione di interi sistemi urbani, su non poche di queste operazioni si sono coagulati interessi non sempre cristallini ed alcuni di questi siti hanno tristemente legato il loro nome a scandali immobiliari, iniziative fallimentari, speculazioni edilizie, non di rado oggetto di inchieste giudiziarie che hanno documentato l'intreccio perverso di interessi in conflitto fra operatori pubblici e privati o le audaci avventure di finanziari di pochi scrupoli. In nome del profitto d'impresa, infatti, non pochi crimini speculativi contro la cultura, il paesaggio urbano, l'ambiente sono stati perpetrati in

tutta Italia con l'alibi della riqualificazione del patrimonio industriale dismesso (Spaziante, 2012)

Il caso torinese, pur considerato un caso di successo ed esente da molti dei peggiori problemi verificatisi in altre aree urbane, non è immune da opinioni contrastanti.

Certamente Torino oggi può considerarsi, a giudizio generale, una città "altra" rispetto a quella del XX secolo. E' certamente impressionante il confronto fra il prima e il dopo delle 128 aree urbane qui censite, fra i vecchi e tetri capannoni industriali di fine '800 o inizio '900 circondati da impenetrabili mura, ed i grandi appariscenti immobili per abitazioni ed uffici aperti su piazze, viali, giardini, posti al centro di flussi di auto, mezzi pubblici, biciclette e pedoni; fra la caratteristica tradizionale concentrazione di operai e tecnici alle ore canoniche dell'inizio dei turni di fabbrica che caratterizzava le immagini della Torino città-fabbrica e l'attuale polarizzazione di abitanti e utenti di attività commerciali e servizi, di studenti, cittadini e turisti verso case, scuole, Università, centri commerciali, poli culturali e uffici, in quegli stessi luoghi. E la Spina Centrale ne è un esempio certamente significativo.

Non sono mancate, però, operazioni in cui le aree industriali dismesse torinesi, quelle stesse oggetto dei due censimenti illustrati nei precedenti capitoli, sono state, sì, trasformate, ma secondo criteri non sempre coerenti con quelli virtuosi su cui PRG e Piano Strategico della città avevano impostato i propri obiettivi. Soprattutto è opinione diffusa tra studiosi ed addetti ai lavori che i risultati progettuali e le realizzazioni non abbiano raggiunto il livello qualitativo che i principi più sopra ricordati avrebbero fatto prevedere e sperare (Carmagnani et al., 2005). Per questa ragione non mancano, entro un processo complessivamente lusinghiero, operazioni che possiamo considerare deludenti rispetto alle stesse proposte del PRG, come viene ribadito nei commenti e nelle osservazioni degli stessi attori di questa grande operazione, intervistati alla conclusione dell'attuazione del PRG (Spaziante, 2008a).

E' stato mal contrastato, ad esempio, il rischio della poca attenzione al patrimonio culturale dell'industria: la scelta della demolizione selvaggia, quella vincente nella "valorizzazione" del patrimonio dismesso, è stata sovente privilegiata.

Così come l'obiettivo prevalente è stato quello di "riempire i vuoti industriali" piuttosto che di svuotarli, come sovente sarebbe stato preferibile.

Oggi una accresciuta sensibilità ambientale ed una gravissima crisi economica stanno mettendo in discussione questi obiettivi e le pressioni che li hanno sospinti; ciononostante non sarà facile che anche nelle future operazioni di riuso dei tanti vuoti industriali che si sono creati e che si continueranno a creare, si riesca a far prevalere la linea dell'interesse della collettività e della salvaguardia della memoria, contro quella del profitto degli investitori privati.

Va detto però che nonostante alcune nostalgiche voci isolate di rimpianto per una identità sociale perduta, non c'è dubbio che la qualità di vita e di ambiente di oggi sono incomparabilmente migliori di quelle della città-fabbrica cancellata. E questo è riconosciuto anche da chi avverte maggiormente le forti e diverse difficoltà della crisi socio-economica attuale che attanagliano non poco vasti settori della popolazione, delle imprese, delle istituzioni e, della trasformazione della città, percepisce acutamente soprattutto la drammatica scomparsa dei posti di lavoro

E' anche per questo motivo che la cultura tecnica, economica, storica deve allo stesso tempo coltivare la memoria dei luoghi e delle storie, ma elaborare nuove conoscenze e produrre nuovi strumenti operativi per poter intervenire senza dare

adito ad alibi facili per gli operatori disinvolti ed aggressivi, pubblici o privati che siano, a cui risulta talora troppo agevole proporre soluzioni in cui l'interesse privato ed a breve termine predomini su quello pubblico ed a lungo termine. (Spaziente, 2008a).

I due censimenti delle aree industriali dismesse torinesi, illustrati nelle pagine precedenti hanno documentato, in realtà, la prima fase di un processo che nel frattempo continuava e che inevitabilmente continuerà ed accelererà nei prossimi anni. A causa della grave crisi economica generale che attanaglia l'Europa e tutti i Paesi sviluppati dal 2008, colpendo in particolare il settore produttivo con chiusure, ridimensionamenti, delocalizzazioni o nascoste sottoutilizzazioni nelle grandi aziende e nel tessuto industriale da esse indotto, la dismissione diffusa è continuata e si è aggravata negli ultimi anni.

Siamo dunque da tempo di fronte ad un ciclo che si è drammaticamente consolidato e produce continue nuove dismissioni come effetto di un groviglio di difficoltà che si abbattano su impianti di tutte le dimensioni<sup>45</sup> ma negli ultimi anni soprattutto su quelli medio-piccoli, poiché da tempo non si realizzano più grandi impianti come quelli che sono stati tipici del periodo immediatamente precedente e seguente la II guerra mondiale. Le dismissioni dunque continueranno e si estenderanno, mentre le possibilità che siano disponibili risorse pubbliche o private adeguate alle necessità di una loro riconversione, in una fase di crisi economica così profonda, sono sempre più scarse. Dunque è probabile che continui o si accentui la lunga attesa di una destinazione per le molte aree che ancora non hanno trovato una occasione di recupero, di riqualificazione, di riuso (Sourel and Youn, 2009).

Le due ricerche illustrate in questo contributo, offrono dunque una occasione di richiamo all'opportunità di dotarsi di strumenti di comprensione, osservazione, valutazione sul processo di dismissione industriale, anche per potersi interrogare tanto sulle cause che in molti casi ne hanno impedito la riqualificazione (e potrebbero ancora frenare spontanei processi di riuso) quanto sulle ricadute positive o negative, del riuso o del mancato riuso, nei confronti dei sistemi urbani che ne sono stati investiti.

I nostri sistemi urbani avranno ancora a che fare con sempre più numerose fabbriche abbandonate in attesa sempre più incerta di strategie e di progetti che le traghettino verso un'epoca post o neo-industriale o comunque verso una qualche futura destinazione, che ci si auspica più sostenibile e più responsabile di quanto fin qui avvenuto.

E il timore di crescenti rischi per trasformazioni mal governate è giustificato dalla percezione che tuttora manchino conoscenze e controllo non solo sui processi di

---

<sup>45</sup> Nel primo periodo della dismissione – riqualificazione (fra gli anni '80 – '90) sono stati trasformati o demoliti soprattutto i grandi e medi vecchi impianti dell'industria ottocentesca e del primo '900. Quelli di enorme dimensione (ad esempio nell'area torinese la FIAT Mirafiori di Torino, e la FIAT di Rivalta Torinese), che hanno caratterizzato il paesaggio della industrializzazione spinta e sono stati realizzati subito prima e subito dopo la seconda guerra mondiale, sono più recenti e relativamente pochi. A partire dalla fine degli anni '60, infatti, non ne sono stati più costruiti, per effetto del cambiamento intervenuto nei processi produttivi e nelle logiche organizzative degli impianti che hanno indotto gli imprenditori ad abbandonare le grandi fabbriche difficilmente governabili ed a puntare su dimensioni meno vaste. La dismissione di questi impianti, molto problematica, è stata pertanto evitata, rinviata, frazionata o dilazionata nel tempo. Nel periodo osservato con le ricerche oggetto di questo contributo (fine anni '80 – 2012) è invece andata continuamente crescendo la dismissione di impianti medio-piccoli.

dismissione ma anche sulle ricadute generate dalle operazioni di riuso sulla struttura fisica, economica, sociale dei territori coinvolti.

Sorprende, infatti, che le istituzioni di governo del territorio, nel pieno di una fase dominata da potenti tecnologie informatiche e da investimenti per la interconnessione dei sistemi informativi pubblici, tuttora non si preoccupino di raccogliere e organizzare conoscenze continue, dettagliate, aggiornate per orientare le proprie decisioni sull'uso di queste aree (sovente strategiche per la trasformazione di piccoli e grandi centri, come si è potuto constatare nel caso di Torino), ma anche per valutare con strumenti adeguati l'efficacia delle rilevanti politiche che possono o potrebbero pilotare la rigenerazione urbana.

Va detto che nei due decenni di osservazione del fenomeno il contesto culturale è molto cambiato e il dibattito sul riuso delle aree industriali dismesse si è arricchito di nuove dimensioni e nuove prospettive, in particolare individuando e riconoscendo a queste operazioni valori finora non percepiti, nuove ed ulteriori potenzialità già percorse ma talvolta inconsapevolmente.

Ricordiamo qui quattro delle tematiche che si sono andate ad aggiungere a quelle citate all'inizio di questo contributo, rinforzando – se ce ne fosse bisogno – l'interesse per l'operazione di censimento avviata nel 1989:

- il risparmio di suolo edificato, in un'epoca di maggiore consapevolezza ambientale;
- il suo possibile riuso non edificatorio come “risarcimento ambientale”;
- la sperimentazione di forme di riuso “soft” ed “effimere” (quali il loro uso temporaneo), più adatte a gestirli in modo provvisorio nell'attesa di finanziamenti e di iniziative di riuso, oggi difficilmente reperibili;
- il passaggio dalla riqualificazione alla rigenerazione.

Sul primo e strategico tema (il risparmio di suolo), va detto che solo agli inizi del 2000 si è sviluppato un crescente apprezzamento per un'importante ed inizialmente sottovalutata ricaduta della grande operazione di riuso delle sue aree industriali condotta a partire dagli anni '80: il carattere di alternativa alla diffusione insediativa ed all'ulteriore consumo di suolo. La nuova sensibilità al significato ambientale di una trasformazione urbana che evitasse l'ulteriore spreco di suolo agricolo o comunque non edificato e dunque di risorse ambientali, (e va ricordato che il 2015 è stato scelto come “anno internazionale del suolo”) ha aggiunto un importante nuovo valore e reso percepibile un rilevante risultato di fatto già ottenuto dal riuso di piccole e grandi aree dismesse, sebbene all'inizio non perseguito inconsapevolmente.

La strategia del contrasto allo spreco di suolo (più comunemente indicata come “zero consumo di suolo”), oggi diffusamente perseguita in tutti i Paesi europei e promossa anche in Italia, sia pure più attraverso proclami, leggi e campagne di opinione che attraverso pratiche attive, ha trovato uno strumento efficace nelle politiche di rigenerazione dei siti industriali dismessi, già urbanizzati e comunque irreversibilmente già sottratti da tempo ad altri usi (agricoltura, tempo libero, naturalità ecc.). Oggi questa politica è diventata un obiettivo ed addirittura la finalità prioritaria di ogni “giudiziosa” strategia di valorizzazione del patrimonio industriale dismesso.<sup>46</sup> Questo obiettivo potrebbe arricchire le altre e più comuni finalità già

---

<sup>46</sup> Vogliamo qui ricordare che è in dirittura finale presso il Parlamento un DDL sul “contenimento del consumo di suolo e riuso del suolo edificato” (C, 2039 presentato il 3 febbraio 2014, relatori Chiara

conseguite o perseguite con la pianificazione e la progettazione di iniziative di riqualificazione di questi siti: la sperimentazione del difficile equilibrio fra tutela e trasformazione; l'affermazione del principio che il cambiamento è un valore di per sé; l'attribuzione all'architettura contemporanea del diritto di contribuire a formare una nuova identità e ad innovare il patrimonio culturale di un luogo con operazioni che vi aggiungano nuove tracce, sia pure rispettose delle forme ereditate ed allo stesso tempo capaci di aggiornare funzioni e paesaggi. In ogni caso, anche rispetto a queste più attuali e complementari finalità, il primo passo dovrebbe essere costituito sempre da un censimento e dalla mappatura di questi spazi, per conoscere la potenziale offerta di suolo "riciclabile" e le sue caratteristiche (Rapporto CRCS 2016)<sup>47</sup>.

Sul secondo tema (il possibile riuso non edificatorio delle aree industriali dismesse, a titolo di "risarcimento ambientale"), che è un corollario del primo tema, si può dire che questo nuovo significato urbano è un portato delle recenti strategie di difesa del suolo rurale, risorsa ormai sempre più scarsa e preziosa (Indovina, 2006; Barosio, 2009; Spaziante, 2011; Lanzani, 2012; Spaziante, 2014).

La possibilità, politicamente molto "corretta", di compensare il danno ambientale arrecato a suo tempo da molti impianti industriali, riportandone l'area ad un uso non edificatorio, in realtà, è da sempre stata proposta non solo dai settori ambientalisti e anti-industriali ma anche da parti politiche moderatamente innovatrici: già il documento direttore sulle aree dismesse del Comune di Milano del 1988 proponeva di destinare a verde il 50% delle aree dismesse riqualificate; ed a questo uso era destinata una parte rilevante del progetto per il recupero dell'ex ILVA di Bagnoli, dell'area di S. Giuliano a Porto Marghera, delle aree ex Falck a Sesto S. Giovanni, dell'ex area Montefibre ad Ivrea, e di molte aree di dimensioni minori a Bergamo, a Seveso, a Casale Monferrato. La realizzazione di tali progetti o non è poi avvenuta o è stata parziale ed insoddisfacente, per diverse ragioni tra le quali vanno annoverati problemi tecnici ed economici talora molto difficili (la presenza di inquinanti, la necessità di messa in sicurezza, i costi elevati delle bonifiche senza un possibile ritorno economico ecc.) ma soprattutto per l'effetto di conflitti fra gli interessi dell'ambiente e quelli dello sviluppo rappresentati dal pacchetto di posti di lavoro industriale persi da rimpiazzare, e di una scarsa sensibilità locale alle ragioni del recupero di una

---

Braga e Massimo Fiorio) che si propone di ridurre la realizzazione di nuove costruzioni e incentivare la rigenerazione urbana senza occupare nuove aree non edificate. Dopo l'approdo nelle Commissioni della Camera a fine ottobre 2015, il Disegno di Legge si era bloccato per il duro parere della Commissione Cultura che solleva dubbi sulla problematicità di alcuni passaggi, tra cui soprattutto quello relativo al mancato coordinamento con il Codice dei Beni Culturali del 2004 in merito alle regole sui piani paesaggistici regionali e quello relativo al pesante carico organizzativo che il DDL rovescia sugli enti locali.

Grazie ad alcune modifiche apportate a questi aspetti nel corso della discussione in commissione parlamentare, il DDL dovrebbe a breve diventare legge.

<sup>47</sup> Il Rapporto del Centro di ricerca sul consumo del suolo (CRCS) per il 2016 raccoglie i contributi scientifici articolati secondo quattro campi tematici attualmente rilevanti nel dibattito sul suolo: il supporto ai processi decisionali di governo del territorio fornito dai "servizi ecosistemici"; le questioni delle misure e dei metodi per il monitoraggio del consumo di suolo attraverso studi sulle morfologie, quantità e interpretazioni qualitative dei processi di variazione degli usi del suolo; una rassegna delle ricerche, dei progetti, delle strategie finalizzati ad un uso sostenibile della risorsa suolo; alcune riflessioni su criticità ed elementi di interesse nelle recenti leggi regionali approvate o proposte finalizzate alla riduzione del consumo di suolo (Rapporto CRCS, 2016 Centro di ricerca sui consumi di suolo curato da INU, Politecnico di Milano, Legambiente).

destinazione – quella a verde, agricolo o non – precedente all’industrializzazione e abitualmente del tutto cancellata dalla memoria collettiva.

Questo possibile risultato, non privo di contenuti retorici evidenti (i *brown fields* che ridiventano *green fields*) è stato perseguito in pochi casi fortunati sviluppando nuovi ecosistemi, riqualificando le aree abbandonate per farne o rifarne parchi ed aree verdi mediante la progettazione di assetti vegetali, individuando le identità vegetazionali dei singoli luoghi per ricreare reti verdi ben integrate e durature, ovviamente, purtroppo, a costi pubblici sempre molto elevati. Gli esempi più noti e riusciti sono certamente quelli del bacino industriale della Ruhr, grazie alle azioni promosse dall'IBA Emscher Park, o di Bitterfeld, nella regione della Sassonia-Anhalt grazie al progetto EXPO, l'IBA Furst-Puckler Land (Lusatia) di Dessau: aree sinonimo del degrado ecologico-ambientale, della presenza devastante d’industrie siderurgiche, chimiche e di produzione energetica a causa dello sfruttamento delle immense risorse locali di lignite, divenute il simbolo celebratissimo dell’impegno di riforma e rinnovamento, della riqualificazione e rinaturalizzazione di una regione di oltre 20.000 kmq. che ha saputo riqualificarsi senza cancellare la memoria delle sue fabbriche e dei suoi borghi (Kunzmann, 2004; Kunzmann, 2011).

Inoltre non va sottovalutato il fatto che la nuova attenzione all’agricoltura ci suggerisce la possibilità di concepire il territorio contemporaneo come una stratificazione di “paesaggi multifunzionali”; e il contributo dei siti industriali dismessi a questa multifunzionalità paesaggistica all’interno delle città può aprire delle prospettive innovative di grande interesse (Brandt, Vejre, 2004; Ferrario, 2014).

E’ chiaro che in generale, per contro, ha prevalso, specialmente in Italia, la valorizzazione in senso immobiliare ovvero il modo più atteso e più facile (il riempimento dei “vuoti” con nuovi edifici) per attribuire loro nuovi valori e nuove funzioni secondo le preferenze del mercato.

Sul terzo tema (il riuso temporaneo), va evidenziato che gli spazi vuoti delle nostre città (siti industriali, ma anche caserme, cantieri navali, scuole, uffici ed ultimamente anche centri commerciali) si possono considerare (e lo hanno ampiamente dimostrato) delle “riserve urbane” per la trasformazione. Sottolineando però che la attuale fase socio-economica del Paese è profondamente distante da quella, orientata alla crescita (che fino al recente passato ha improntato temi e orientamenti operativi del progetto urbanistico), si può ipotizzare che queste aree oggi sottoutilizzate e abbandonate, troveranno forti ostacoli al loro riuso e rimarranno a lungo delle riserve per la rigenerazione urbana. Sarà dunque necessario probabilmente ripensare il ruolo dell’azione urbanistica, che dovrà orientarsi (ed in parte lo sta facendo) non tanto verso una prospettiva di imminente ricomposizione, quanto verso la definizione di nuove modalità e forme di convivenza, almeno per un certo tempo, con l’abbandono (Lanzani, Merlini, Zanfi, 2014).

Un modo per salvarli dal degrado, durante la ormai lunga e non terminata fase di inerzia del mercato immobiliare e di scarsità di risorse da parte degli operatori pubblici, è quello del riuso temporaneo, approfittandone anche per sperimentare forme innovative di funzioni e di organizzazione degli spazi, ricorrendo a progetti abitativi, culturali, sociali e imprenditoriali che mettano questi spazi a disposizione di funzioni individuali e collettive emergenti. Ciò consente di riattivarne l’uso, sia pure provvisorio, sottraendo un patrimonio storico, architettonico e socio-culturale, alle volte straordinario, alla preoccupante attesa di una trasformazione ed intanto ai rischi

di un prolungato abbandono. Oggi non mancano proposte e sperimentazioni con tali modalità che consentono di offrire spazi inconsueti e non convenzionali al bisogno di innovazione sociale che pure pervade la città contemporanea con la domanda di spazi per start-up dell'artigianato e della piccola impresa, per laboratori, per l'accoglienza temporanea di studenti e turisti low cost, per "temporary shops", per co-working, per servizi alle persone e alle imprese, per artisti.<sup>48</sup>

A testimonianza dell'interesse per azioni di riuso a carattere temporaneo su immobili o terreni abbandonati, si può richiamare l'attenzione su alcuni provvedimenti dell'Agenzia del Demanio, del Ministero dell'Economia, dell'Agenzia Nazionale per i giovani, intesi a promuovere progetti che valorizzino o quanto meno tutelino dal degrado, sia pure in modo temporaneo e soft, queste risorse, in particolare se di proprietà pubblica.<sup>49</sup>

E vogliamo sottolineare (come riconoscono gli studiosi di queste nuove iniziative sperimentali) che anche per queste nuove forme di riuso temporaneo il primo passo è costituito dal censimento e dalla mappatura di questi spazi, per conoscerne la potenziale offerta e le diverse tipologie e per incrociare tale offerta con la mappatura dei potenziali fruitori e dei cicli di vita e di tempo adatti ad un provvisorio riuso, ma anche per individuare livelli di minima infrastrutturazione necessari a riabilitare luoghi rimasti a lungo abbandonati (Berni, 2015).

Sul quarto tema (il passaggio dalla riqualificazione alla rigenerazione) va detto che l'elemento propulsivo per superare l'attuale tendenza al declino delle maggiori città europee ed occidentali è costituito da politiche di rigenerazione più che di riqualificazione urbana, ovvero avviene attraverso interventi integrati, volti a migliorare la loro vitalità socio-culturale ed economica e non solo il degrado fisico.

Ed in effetti molte delle più importanti metropoli europee che ci hanno preceduto, con successo, nei processi di trasformazione, hanno basato le loro strategie non solo sul riuso delle aree ma sulla rigenerazione dei vasti distretti in cui questi siti sono localizzati. Questo superiore livello di riqualificazione implica però nuove forme di governo, nuovi strumenti di pianificazione, il superamento di un approccio a scala municipale dei processi di innovazione verso politiche di scala metropolitana o territoriale. In sintesi si impone la necessità di costruire una riflessione culturale, tecnica, normativa che restituisca un quadro complessivo su questi variegati e frammentati processi di riqualificazione perché si proiettino molto al di là, verso una rigenerazione delle città (D'Onofrio, Talia, 2015).

Oggi possiamo sottolineare che le prospettive per i prossimi anni di sviluppo dell'area torinese appoggiano ancora sul processo di vera rigenerazione urbana

---

<sup>48</sup> Si può citare qui, ad esempio, quanto suggerisce in questa direzione un manuale per il riuso temporaneo di spazi abbandonati prodotto da una associazione ("Temporiuso.net") che propone (per gli spazi pubblici e privati, edificati e non) progetti legati al mondo della cultura e associazionismo, delle imprese, dell'artigianato, dei servizi (Inti, Cantaluppi, Persichino, 2014).

<sup>49</sup> Si fa riferimento al recentissimo "Protocollo di intesa fra Agenzia del Demanio e Agenzia nazionale per i giovani, per il riuso di beni pubblici" che si propone di sviluppare attività di inclusione sociale, partecipazione attiva e autoimprenditorialità per sostenere i giovani nel percorso di inserimento lavorativo, nonché alla "Proposta immobili 2016", ovvero un progetto nazionale promosso da Agenzia del Demanio, Ministero dell'economia e Presidenza del Consiglio dei Ministri, lanciato con una call (scadenza 20 giugno 2016) per ricevere proposte di azioni mirate a tutelare dal degrado complessi immobiliari di proprietà pubblica.



innescato da quei processi che le due ricerche illustrate in questo contributo hanno esposto e commentato.

Nei programmi elettorali di candidati al nuovo mandato di Sindaco per il 2016-2020 compariva, come uno dei punti forti, la promozione di iniziative collocate lungo un "innovation mile", sull'asse della Spina e sulla prosecuzione della copertura del Passante Ferroviario ed appoggiato ad una serie di aree dismesse ancora inutilizzate, nella maggior parte industriali. Si tratta di operazioni già concluse o in corso, che vanno a completare quelle già realizzate e citate nei precedenti capitoli di questo contributo, ovvero il recupero delle aree delle Officine Ferroviarie (le OGR), l'Energy Center (con i laboratori di ricerca di ENEL e Eni), l'area delle Ferrovie dello Stato presso la Stazione di Porta Susa, i laboratori di ricerca nell'area ex SNOS ed ex SEAT Pagine Gialle in Spina 3. Questi interventi andranno ad integrare il grande asse della innovazione e della ricerca già attivo sull'asse della Spina, che comprende l'incubatore di imprese del Politecnico, gli Istituti Mario Boella e SITi, i laboratori sui Diesel di General Motors, i laboratori di ricerca sui problemi ambientali dell'Environmental Park, l'Open INCET (centro per lo sviluppo di start up nel campo della innovazione sociale) ed anche il Dipartimento di Informatica al Centro "Piero della Francesca". Dunque in queste ipotesi l'asse della Spina, è e diventerà ancor di più l'asse della rigenerazione, e non solo della riqualificazione, di Torino, perché ospiterà alla fine un totale di 3.500 addetti, 250 aziende e 80 start-up nei settori innovativi, ma anche 30.000 studenti, 2 Università, 5 centri di ricerca, 3 poli di innovazione, 2 incubatori.

Quella eredità territoriale di luoghi abbandonati che ha consentito a Torino di cambiare, trasformando una crisi profonda e strutturale in una opportunità di innovazione, promette di fare da supporto alla sua rigenerazione ancora nei prossimi decenni, se i suoi futuri amministratori sapranno interpretare correttamente cause, effetti, modalità di questa sorprendente capacità di ricorrere alle proprie risorse per ripartire, per immaginare un proprio nuovo percorso, per fare del proprio passato lo strumento privilegiato per disegnare il proprio futuro.

E prima di tutto scoprendo, censendo, monitorando queste sorprendenti e strategiche "risorse territoriali".

## Bibliografia

- AA.VV. (2000), *Riqualificare le città. Le società miste per le aree industriali dismesse*, Milano, Ed. Franco Angeli
- AA.VV. (2011), "Per un "Osservatorio" del progetto sul patrimonio industriale", numero monografico in *Patrimonio Industriale*, n. 7
- AA.VV. (2016), *Rapporto del Centro di ricerca sui consumi di suolo (CRCS)*, (a cura di INU, Politecnico di Milano, Legambiente), Roma, INU Edizioni, [www.inuedizioni.com](http://www.inuedizioni.com)
- Antonelli, C. (1990), *La città dopo Ford: il caso Torino*, Torino, Bollati-Boringhieri
- Arca Petrucci, M. - Dansero, E. (1995), "Aree dismesse fra degrado e riqualificazione ambientale" in *Geotema*, n. 3
- Arca Petrucci, M. - Dansero, E. (1998), "Le aree urbane dismesse in Italia: il recupero nella cultura, nella prassi politica e nella produzione scientifica", in Cerreti, C. - Taberini, A. (a cura di), *Ambiente geografico, storia, cultura e società in Italia*, Roma, Il Cubo.
- Arca Petrucci, M. (2006), "Le aree dismesse come "prese" per lo sviluppo locale. Una prospettiva di ricerca" in *Quadrimestrale Agenzia Umbria Ricerche, AUR & S Itinerari e strumenti di ricerca*, Perugia

- Are, M. - Venere, M. (2005), *Il riuso di 128 aree industriali a Torino: conclusione del monitoraggio 1989-2005* (tesi di laurea, a. a. 2004-05, relatore Agata Spaziante), Torino, Facoltà di Architettura del Politecnico di Torino
- Augé, M. (2004), *Rovine e macerie. Il senso del tempo*, Torino, Bollati-Boringhieri
- Bagnasco, A. (1986), *Torino. Un profilo sociologico*, Torino, Einaudi
- Bagnasco, A. - Olmo, C. (2008), *Torino 011. Biografia di una città. Gli ultimi 25 anni di Torino, guardando al futuro dell'Italia*, Milano, Electa
- Barbieri, C.A. - Gambino, R. - Garelli, M. - Saccomani, S. (1989), *Progettare la città e il territorio. Una rassegna critica di 100 progetti per Torino e il Piemonte*, Torino, Rosenberg & Sellier
- Barbolini, G. (2000), *Riqualificare le città. Le società miste per le aree urbane dismesse*, Milano, RUR-AUDIS, Franco Angeli
- Barosio, M. (2008), "L'impronta industriale nella costruzione della città", in Ronchetta, C. - Trisciuglio, M. (a cura di), *Progettare per il patrimonio industriale*, Torino, CELID
- Barosio, M., (2009), *L'impronta industriale. Analisi della forma urbana e progetto di trasformazione delle aree produttive dismesse*, Milano, Franco Angeli
- Bellaviti, P. (1986), "I Docklands di Londra. Obiettivi e strumenti per lo sviluppo di un'area in declino: l'azione della London Docklands Development Corporation. 1981/1986" in *Recuperare. Progetti. Cantieri. Tecnologie. Prodotti*, Politecnico di Milano
- Berni, F. (2015), (a cura di) "Interventi su esperienze di riuso temporaneo a Bari, Emilia Romagna, Torino, Prato, Ravenna", in *Urbanistica Informazioni*, n. 263
- Bianchetti, C. (1984), "Il dibattito sulle friches industrielles in Francia" in *Archivio di studi urbani e regionali*, vol. 20.
- Bianchetti, C. (1985), "Aree industriali dismesse, primi percorsi di ricerca", in *Urbanistica*, n.81
- Bianchetti, C. (1988), "Individualità dei fenomeni territoriali. Il caso delle friches industrielles", in *Archivio di studi urbani e regionali*, n. 33
- Bondonio, A. - Callegari, G.- Franco, C.- Gibello, L. (2005), (a cura di), *Stop and Go. Il riuso delle aree dismesse in Italia. Trenta casi studio*, Firenze, Alinea
- Brandt, J. - Vejre, H. (2004), "Multifunctional Landscapes, Motives, Concepts and Perspectives", in *Multifunctional Landscapes*. Vol 1 e 2, Advances in Ecological Sciences, (eds), Southampton, Wit Press
- Cagnardi, A. (1992), "Torino: piano, struttura, progetto. Contributi di Gregotti Associati Studio", in *Casabella*, n. 592
- Cagnardi, A. (1995), *Un senso nuovo del piano. I piani della Gregotti Associati*, Milano, Etas-Kompass
- Carmagnani, E. - Dansero, E. - De Rossi, A. - Robiglio, M. (2005), "Territorio e strategia. La trasformazione della città alla luce del Piano strategico", in *Torino Internazionale, Scenari per il sistema locale. Valutazioni sul Piano Strategico di Torino e sulle prospettive di sviluppo nell'area metropolitana*, Torino, Associazione Torino Internazionale
- Caruso, N. - Pettenati, G. (2015), "L'uso temporaneo degli spazi urbani a Torino" in *Urbanistica Informazioni*, n. 263
- Centro Studi PIM, (1985), *Recupero a funzioni produttive delle industrie disattivate e sottoutilizzate della provincia di Milano*, Milano
- Centro Studi PIM-OETAMM, (1987), *Disponibilità e recupero di aree e strutture industriali in Provincia di Milano*, Milano
- Centro Studi PIM-OETAMM, (1992), *Aree industriali dismesse: la fase del recupero. Quattro casi di studio*, Milano
- Chisolm, P. - Kivell, P. (1987), *Inner City Waste Land*, Hobart Paper n. 108, London, Institute of Economic Affairs
- Cremaschi, M. (2009), *Politiche, città, innovazione*, Roma, Donzelli
- Crotti, S. (1990), "Luoghi urbani ritrovati", in *Rassegna* n. 42, numero monografico su "I territori abbandonati".

- D'Onofrio, R. - Talia, M. (a cura di), (2015), *La rigenerazione urbana alla prova*, Milano, Franco Angeli
- Dansero, E. (1993), *Dentro ai vuoti. Dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino*, Torino, Cortina
- Dansero, E. - Glisoni, M. - Vitale, A. (1998) "La bonifica delle aree industriali dismesse: il difficile rapporto tra recupero ambientale e processi di riuso nell'esperienza piemontese" in Dansero, E. - Giaimo, C. - Spaziente, A. (a cura di), *Sguardi sui vuoti. Recenti ricerche del Dipartimento Interateneo Territorio sulle aree industriali dismesse*, Torino, Dipartimento Interateneo Territorio, Working Paper n. 12.
- Dansero, E. - Emanuel, C. - Governa, F. (a cura di) (2003), *I patrimoni industriali. Una geografia per lo sviluppo locale*, Milano Franco Angeli
- Dansero, E. - Vanolo, A. (2006), *Geografie dei paesaggi industriali in Italia: riflessioni e casi studio a confronto*, Milano, Franco Angeli
- Dansero, E. - Giaimo, C. - Spaziente, A. (2000), *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Firenze, Alinea
- Dansero, E. - Scarpocchi, C. (2008), "Per una geografia dei patrimoni industriali", in *Progettare per il patrimonio industriale*, Torino, CELID
- De Poli, M. - Incerti, G. (2014), *Atlante dei paesaggi riciclati*, Milano, Skira
- De Rossi, A - Durbiano, G. (2007), *Torino 1980-2011. La trasformazione e le sue immagini*, Torino, Umberto Allemandi & C.
- Derossi, P. (1987), *Progettare nella città, a Torino sul fiume Dora dove le fabbriche sono vuote*, Torino, Umberto Allemandi & C.
- Dragotto, M. - Gargiulo, C. (2003), (a cura di), *Aree dismesse e città: esperienze di metodo, effetti di qualità*, Franco Angeli, Milano
- ERVET, (1988), *Fabbriche abbandonate e recupero urbano*, Bologna
- Ferrario, V. (2014), "Coltivare la città contemporanea. Le sfide dei "paesaggi agro-urbani multifunzionali" in *Sentieri Urbani*, , Vol. VI, n. 15
- Gabert, P. (1964), *Turin: ville industriali: etude de geographie economique et humaine*, Paris, Presses universitaires de France
- Gambino, R. (1984), "Strategie e politiche per il riuso in Italia", in *Edilizia Popolare*, n.181
- Gargiulo, C. (2001), (a cura di), *Processi di trasformazione urbana e aree industriali dismesse: esperienze in atto in Italia*, Atti dei convegni AUDIS 1999-2000, Venezia, Audis
- Godone, C. (1997), *Aree urbane dismesse a Torino. Le prospettive di riuso di 128 aree industriali vuote al 1989*, (tesi di laurea, a. a. 1996-97, relatore Agata Spaziente)
- Gregotti, V. (1990), "Aree dismesse: un primo bilancio", in *Casabella*, n. 564
- Healey, P. (1997), "A Strategy Approach to Sustainable Urban Regeneration", in *Journal of Property Development*, Vol. 1, n. 3
- Kunzmann, K. R. (2004), "Creative Brownfield Redevelopment: The Experience of the IBA Emscher Park Initiative in the Ruhr in Germany", in Greenstein, R. - Yesim, S. E., (eds), *Recycling the City: The Use and Reuse of Urban Land*, Cambridge, Lincoln Institute of Land Policy
- Kunzmann, K. R. (2011), "L'IBA Emscher Park nel territorio della Ruhr: una retrospettiva", in "Il patrimonio industriale risorsa strategica per lo sviluppo urbano. Sesto S. Giovanni", in *Urbanistica Dossier*, n. 126, Allegato a *Urbanistica Informazioni*, n. 237
- Iacomoni, A. (2015), *Topografie dello spazio comune*, Milano, Franco Angeli
- Indovina, F. (a cura di) (1990), *La città di fine millennio*, Milano Franco Angeli
- Indovina, F. (1995), "Vuoti ... molto pieni", in *Archivio di Studi urbani e regionali*, n. 58
- Indovina F. (2006), *Nuovo lessico urbano*, Milano, Franco Angeli
- Inti, I. - Cantaluppi, G. - Persichino, M. (2014), *Temporioso. Manuale per il riuso temporaneo di spazi in abbandono in Italia*, Cantù (Co), Altra Economia
- Lanzani, A. (2012), "Basta consumo di suolo" in *Il Giornale dell'Architettura*, anno 11, n.102

- Lanzani, A. - Merlini, C. - Zanfi, F. (2014), "Quando «un nuovo ciclo di vita» non si dà. Fenomenologia dello spazio abbandonato e prospettive per il progetto urbanistico oltre il paradigma del riuso", in *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, vol. XLV, n. 109
- Leone, U. (2003), *Aree dismesse e verde urbano. Nuovi paesaggi in Italia*, Bologna, Patron
- Mazza, L.- Olmo, C. (1991), *Architettura ed urbanistica*, Torino, 1945/1990, Torino, Umberto Allemandi & C.
- Oliva, F. (1989), "Milano, Torino e Genova, aree industriali dismesse e piano", in *Urbanistica*, n. 93
- Oliva, F. (1993), "Il riuso delle aree dismesse" in Campos Venuti, G. - Oliva, F. (a cura di) *Cinquant'anni di urbanistica in Italia 1942 – 1992*, Bari, Laterza
- Olmo, C. (2010), "Città visibili e spazi patrimoniali" in *Architettura e novecento. Diritti, conflitti, valori*, Roma, Donzelli
- Pichierri, A. (1986), *Il declino industriale: il contributo delle scienze sociali alla diagnosi e alla definizione di strategie di risposta*, Torino, Rosenberg & Sellier
- Roberts, P. - Sykes, H. (2000), *Urban Regeneration. A Handbook*, London, SAGE
- Ronchetta, C. - Trisciuglio, M. (a cura di), (2008), *Progettare per il patrimonio industriale*, Torino, CELID
- Russo, M. (1998), *Aree dismesse. Forma e risorsa della città esistente*, Napoli, Edizioni Scientifiche italiane
- Saccomani, S. (1998), "PRG di Torino: la variante per la Spina centrale", in *Urbanistica Informazioni*, n.162
- Saccomani, S. - Vico, F. (1984), "Vuoti urbani a Torino: il riuso delle aree industriali dismesse", in *Edilizia Popolare*, n. 181
- Secchi, B. - Boeri, S.- Brandolini, S.- Bianchetti, C. - Gabellini, P. (1984), "Un problema urbano: l'occasione dei vuoti", in *Casabella*, Anno XLVIII, n. 505
- Secchi, B. (1985a), "Il territorio abbandonato. 1" in *Casabella*, Anno XLIX, n. 512,
- Secchi, B., (1985b), "Il territorio abbandonato.2" in *Casabella*, Anno XLIX, n. 513
- Secchi B. (1990), "Un ampliamento dello sguardo", in *Rassegna*, n. 42, numero monografico su "I territori abbandonati"
- Sourel, K. - Youn, E. (2009), "Urban Restructuring and the Crisis: A Symposium with Neil Brenner, John Friedmann, Margit Mayer, Allen J. Scott, and Edward W. Soja", in *Critical Planning Journal*, Vol. 16
- Spaziante, A. (1981), "Il consumo di superficie per attività industriali a Torino", in *Cronache Economiche*, n. 3
- Spaziante, A. (1982), "Industria e uso del suolo a Torino. Risultati di una ricerca e prospettive di utilizzo", in *Quaderni di aggiornamento*, CISL Torino, n. 1
- Spaziante, A. (2000), "Documentare, interpretare, monitorare la dismissione industriale", in Dansero, E. - Giaino, C. - Spaziante, A. (a cura di) *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Firenze, Alinea
- Spaziante, A. (2001), "Governare il territorio dell'industria nella trasformazione" in Mazzola, F. - Maggioni, M. (a cura di) *Crescita regionale ed urbana nel mercato globale. Modelli, politiche, processi di valutazione*, Milano, Franco Angeli
- Spaziante, A. (2004), "I parchi dell'archeologia industriale: interpretazioni, strategie, strumenti" in Massarente, A. - Mazzotta, A. (a cura di), *Il parco fluviale, le fabbriche e la città. Programmi e progetti di riqualificazione delle aree lungo il Cervo a Biella*, Firenze, Alinea
- Spaziante, A. (2008a), "Torino. Tredici anni di attuazione del PRG", numero monografico in *Atti e Rassegna Tecnica* della Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino, anno LXII, n. 1
- Spaziante, A. (2008b), "Patrimonio industriale e territorio", in Ronchetta, C. - Trisciuglio, M. (a cura di), *Progettare per il patrimonio industriale*, Torino, CELID

- Spaziante, A. (2008c), "Patrimonio industriale e città: il ruolo strategico di una eredità. Il caso di Torino e della sua Spina Centrale" in Ronchetta, C. - Trisciunglio, M. (a cura di), *Progettare per il patrimonio industriale*, Torino, CELID
- Spaziante, A. (2009), "Vuoti industriali: eredità e innovazione", in *Carta del territorio. La proposta del Piemonte per un nuovo governo del territorio regionale*, Torino, IRES Piemonte
- Spaziante, A. (2011), "Il riuso del patrimonio industriale come contributo alla rigenerazione responsabile del territorio", in *Patrimonio industriale*, n.7
- Spaziante, A. (2012), "Il difficile significato urbano del riuso del patrimonio industriale dismesso" in Maspoli R. - Spaziante, A. (a cura di), *Fabbriche, borghi, memorie. Processi di dismissione e riuso post-industriale a Torino Nord*, Firenze, Alinea
- Spaziante, A. (2014), "Recycling cities, recycling Turin: problems and opportunities", in D'Arienzo, R. - Younes, C. (editors) *Recycler l'Urbain. Pour une écologie des milieux habités*, Geneve, Metis Presses
- Spaziante, A. - Ciocchetti, A. (a cura di), (2006), *La riconversione delle aree dismesse: la valutazione, i risultati*, Milano, Franco Angeli
- Spaziante; A. - Dansero, E. - Giaimo, C. (2000), "Aree industriali dismesse: vuoti da non perdere", in Dansero, E. - Giaimo, C. - Spaziante, A. (a cura di), *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Firenze, Alinea
- Spaziante, A. - Pugliese, T. (a cura di), (2002), *Strategie per le città: piani, politiche, azioni*, Milano, Franco Angeli
- Stanghellini, S. - Mambelli, T. (1998), "Le società miste per la trasformazione urbana in Italia", *Urbanistica Informazioni - Dossier*, n. 11

# Le aree dismesse nella riqualificazione e nella rigenerazione urbana a Torino (1990-2015)

Silvia Bighi

## Introduzione

Il presente contributo<sup>50</sup> propone una riflessione su alcuni aspetti in merito a *come* è stata affrontata la trasformazione delle aree dismesse a Torino dal 1990 ad oggi attraverso il Piano Regolatore Generale (PRG) e i Programmi Urbani Complessi<sup>51</sup> (PUC) distinguendo tra Riqualificazione urbana<sup>52</sup> (PII, PRIN e PRiU) e Rigenerazione urbana<sup>53</sup> (CdQ I e II, PPU, Urban II, PRUSST e PISU).

Nel contesto torinese (e più in generale in quello piemontese) il confine tra strumenti di riqualificazione e di rigenerazione urbana, almeno in fase iniziale, è stata netto. Tuttavia essi (in entrambi i casi), pur agendo sulla *città per parti*, si sono inseriti in una *vision* di nuovo assetto complessivo e identità futura della Città (individuata dal Piano).

---

<sup>50</sup> Il presente contributo porta a sintesi un'attività di ricerca avviata da molti anni, dalla Tesi di Laurea (2003) proseguita con il Dottorato (2009), infine professionale presso Città di Torino, in qualità di ricercatore *Borsa di Studio Lagrange* (2014), presso il *Comitato Urban Barriera di Milano*, cui va il mio più caro ringraziamento per la disponibilità costante al confronto.

Si ringrazia inoltre per aver fornito materiali preziosi alla scrittura delle pagine che seguono l'Architetto Lara Pallavicini che nel 2012 con la sua Tesi di Laurea ha condotto l'ultimo aggiornamento sulle aree dismesse (<http://webthesis.biblio.polito.it/2672/>).

<sup>51</sup> Gli anni Novanta vedono anche l'attenzione alle pratiche di concertazione per il governo del territorio. Nel 1995 viene destinato un capitolo di spesa all'interno della Legge Finanziaria (che diventerà legge un anno dopo, L.662/96) rivolto alle esperienze di *Programmazione Negoziata* quali: i) *Intesa istituzionale di programma*, ii) *Accordo di Programma Quadro*, iii) *Patto Territoriale*, iv) *Contratto di Programma*, v) *Contratto d'area*.

Per una trattazione esaustiva si rimanda a Salone (1999) e a Saccomani (2004).

All'interno di queste esperienze si collocano anche i Programmi Integrati di Sviluppo Locale (PISL) periodo di programmazione 2005-2006 e la loro evoluzione in Programmi Integrati Territoriali (PIT) i cui caratteri prevalenti sono di natura economico-produttiva.

<sup>52</sup> La Riqualificazione Urbana a Torino si è avvalsa dei seguenti strumenti: Programmi di Riqualificazione Urbana-PRiU e Programmi Integrati di Intervento-PII che sono stati utilizzati per l'attuazione del PRG.

<sup>53</sup> La Rigenerazione Urbana a Torino si è avvalsa dei seguenti strumenti: Progetti Pilota Urbani-PPU, PIC-Urbani I e II, Contratti di Quartiere I e II-CdQ I e II, Programmi di Recupero Urbano-PRU, Programmi di Recupero Urbano e Sviluppo Urbano Sostenibile-PRUSST, Progetto Integrato di Sviluppo Urbano-PISU. In questo contributo si prendono in considerazione solo quei programmi in cui sono presenti aree dismesse.

I programmi di riqualificazione urbana han guardato alle aree urbane in crisi<sup>54</sup> dando risposte in modo pressoché esclusivo alle questioni fisico-ambientali, quelli di rigenerazione urbana han tenuto insieme fenomeni fisico-ambientali, disagio sociale e problemi economici, proponendo azioni di trasformazione trasversali.

I PII, PRIN e PRiU strumenti *stra*-ordinari (riqualificazione), di neonata genesi sono stati adottati a Torino per l'attuazione del PRG al pari di quelli ordinari e di lunga data previsti dallo stesso PRG come i PP (Piani Particolareggiati), mentre i PPU, Urban II, CdQ I e II, PRU e il PISU anch'essi *stra*-ordinari (rigenerazione) sono stati adottati a Torino per portare a compimento la strategia di trasformazione della città in parallelo all'attuazione del PRG. Quest'ultimo gruppo ha fortemente incoraggiato la Pubblica Amministrazione alla sperimentazione di azioni nuove, il più possibile integrate con una spinta all'innovazione dei processi e delle pratiche.

Il presente contributo dopo aver ricostruito, seppur brevemente, il contesto normativo torinese in cui si collocano gli interventi nelle aree dismesse propone una disamina sulla loro trasformazione confrontando strumenti ordinari e *stra*-ordinari. In particolare, sono stati affrontati i seguenti aspetti: i) processo, ii) Soggetti coinvolti, iii) destinazioni d'uso, iv) accompagnamento, giunti ormai al termine delle trasformazioni avvenute a partire dagli inizi degli anni Novanta.

Si articola in tre parti: la Prima molto sintetica ha l'obiettivo di inquadrare a livello teorico il tema realizzando mappe di confronto partendo dal censimento Dansero del 1989 con l'evoluzione degli studi e le tesi di Godone del 1997, di Coppo del 2001, di Are e Venere del 2005 e ultima di Pallavicini del 2012. La Seconda parte è dedicata alle aree dismesse torinesi nella Riqualificazione e nella Rigenerazione Urbana mediante i "Programmi Urbani Complessi" con la formulazione delle domande di ricerca. La Terza parte è dedicata alle riflessioni sugli esiti di questo lungo e articolato processo di trasformazione.

Sulla portata del fenomeno e sulla sua ricca ed eterogenea articolazione sul territorio torinese (e piemontese) si rimanda ai due contributi precedenti in questo volume (Pichierri, Dansero e Spaziante) e per una ricostruzione puntuale ed esaustiva al contributo di Cianfriglia e Giannini - sempre in questo volume - e agli studi di caso citati nel presente contributo.

## **1. Aree dismesse: il contesto**

Le «aree dismesse» sono quello che rimane sul territorio in seguito ai fenomeni di ri-localizzazione (e abbandono) di impianti industriali con conseguente degrado «anche là dove si era ancora in presenza di sviluppi produttivi. Solo in pochi casi [...] la causa della dismissione [...] poteva essere ricondotta a processi di vera de-industrializzazione o declino economico e produttivo di carattere patologico, simile a

---

<sup>54</sup> Sergio Arzeni affronta il tema dell'intervento nelle «aree urbane in crisi» definendole come un «intreccio di circostanze ambientali, economiche, sociali e culturali che assume forme spaziali differenziate nelle diverse parti della città, e che riguardano sia il centro che la periferia». In primo luogo si può parlare di "crisi" nel momento in cui all'interno di una parte di città si manifestano fenomeni dal carattere negativo che indeboliscono il significato stesso di città. Enrico Allasino, Luigi Bobbio e Stefano Neri analizzando diversi casi studio definiscono "crisi" il momento in cui la tensione in un'area è tale da "esplodere". Un problema che si riscontra è la difficoltà per i decisori politici e per i ricercatori nel distinguere i sintomi di una crisi (vera e propria) dal ripetersi di proteste di "ordinaria amministrazione".

quello che ha caratterizzato i Paesi di più antica industrializzazione» (Spaziante, 2006). Sono oggetto di riflessioni e assumono rilievo nel dibattito scientifico nazionale a partire dagli anni Ottanta<sup>55</sup>. Momento in cui vi è una presa di coscienza da parte della Pubblica Amministrazione del fenomeno della dismissione, soprattutto industriale, che non può più essere ignorato. Tale fenomeno, in origine, ha avuto la necessità di individuare adeguate modalità per descrivere e quantificare l'entità dei vuoti urbani; la sua evoluzione nel tempo ha richiesto di prendere in considerazione non solo lo "stato di fatto" delle singole aree dismesse, ma anche il contesto di definizione delle strategie di trasformazione più in generale della Città di Torino.

## **1.2 Aree dismesse: entità del fenomeno a Torino al 1990 (qualche dato d'inquadramento).**

Le aree dismesse sono state indicate nel dibattito nazionale in prima battuta come "vuoti urbani". Il fenomeno prende una sua dimensione anche a Torino grazie agli esiti del censimento condotto da Egidio Dansero nel 1989.

In questa monografia, l'analisi puntuale del fenomeno è stata affrontata, nel contributo di Dansero-Spaziante, cui si rimanda, qui si propongono solo alcuni dati generali di inquadramento corredati da mappe.

Il numero di aree dismesse censite in quella prima analisi era di 128, riconosciute a partire dalla cessazione dei pagamenti delle tasse sui rifiuti. Altri dati permettono di restituire con maggior precisione l'entità del fenomeno a livello locale e nazionale:

- stima (inizi anni Novanta) sulla dimensione complessiva delle aree urbane dismesse in Italia, indica un dato compreso tra 2.800 ha e 11.000 ha (Spaziante, 1996),
- ricerca di *Scenari Immobiliari* (dicembre 1995) indica in 100 milioni di mq le aree industriali dismesse nei soli capoluoghi di provincia (Barbieri, 1996),
- studi condotti per la formazione del (nuovo) del PRG di Torino stimano in 2.450.000 mq di superficie fondiaria di aree dismesse al 1989,

---

<sup>55</sup> Per una trattazione approfondita sul tema aree industriali dismesse che si avvia intorno alla metà degli anni Ottanta si rimanda a *Urbanistica* n. 81 (1985), si segnalano anche le ricerche Cresme (1988), Ires (1989). Per ricostruire in modo puntuale il tema delle aree urbane dismesse si rimanda a Dansero (1993, 1996, 1998, 2003); Spaziante e Ciocchetti (2006); Maspoli e Spaziante (2012); Dragotto e Gargiulo (2003), e il sito dell'Audis (<http://www.audis.it/>)



- in parallelo agli studi dei professionisti per la redazione del PRG, l'Università di Torino e il Politecnico<sup>56</sup> avviano un censimento delle aree industriali dismesse nel Comune di Torino individuando le già citate 128 aree per un totale di 1.076.915 mq di superficie di calpestio<sup>57</sup> (Spaziante, 1996, p. 18).

«Quelli che consideriamo “vuoti” [...] sono in realtà quasi sempre molto pieni: di manufatti [...], di memorie [...], di cultura del lavoro, di valori simbolici e di storia locale» (Spaziante, 1998).

Quando il fenomeno emerge, inizi degli anni Novanta, la questione dei vuoti urbani diventa vuoti da riempire e con il ritorno al piano il tema delle aree dismesse diventa centrale nella politica di trasformazione delle città «ma l'enfasi è ancora sulla riqualificazione fisica, più che sulla portata ampia di “rigenerazione urbana”» (Saccomani, 1998).

Nel 1998 a quasi dieci anni dal primo censimento, le aree dismesse sono ancora considerate «come situazioni di decadenza, di degrado e di rischio [...] possono portare a processi cumulativi di disagio ambientale diffuso con un peggioramento della qualità residenziale del contesto» (Dansero, Glisoni e Vitale, 1998).

Al contempo si prende coscienza del potenziale che le aree dismesse portano con sé e pian piano si considerano una «risorsa ambientale in grado di attivare processi di riqualificazione dell'ambiente urbano» (*Idem*).

A distanza di più di 25 anni dal primo censimento si può ancora affermare che «[l]e aree industriali dismesse, conosciute nel gergo internazionale come *brownfields*, si trovano oggi ad avere un ruolo fondamentale nello scenario urbano. [...] luoghi di alto valore e con infrastrutture importanti, e non più ambiti marginali» (Pallavicini, 2012).

Al 2012<sup>58</sup> delle 128 aree dismesse del 1989 sono presenti: 4 aree dismesse, 6 aree cantiere e 118 riqualificate. La dismissione al 2012 rappresenta il 3,1% del totale.

Da un punto di vista di estensione territoriale al 1989 erano 2.621.884 mq dismessi di superficie fondiaria. Il dato risulta ancor più notevole se a esso si sommano le aree della Spina Centrale di Torino, che riunisce tutte le aree dismesse lungo il passante ferroviario: si arriva a un totale di 4.097.254 mq. In realtà al 2012 solo un'area è ancora dismessa (N. 2 F.lli Marchisio)<sup>59</sup> per un totale di 1.190 mq nei tre casi rimanenti (N.30 FIAT ferrovie, la N.82 Ex-Ceat e la N.88 Italsider) si tratta di aree nuovamente dismesse a causa della crisi economica (nel 2005 erano operative) per un totale di 315.985 mq<sup>60</sup> (rispetto ai 47.975 del 2005).

<sup>56</sup> Il DITer (attuale DIST) insieme all'INU (Istituto Nazionale di Urbanistica <http://www.inu.it/convegni-nazionali-2/>) all'AUDIS (Associazione Aree Urbane Dismesse <http://www.audis.it/index.html?pg=11&sub=34&id=99&cat=9>) nel 1996 partecipa all'organizzazione di seminari in preparazione alla Conferenza Mondiale Habitat II di Istanbul.

Il 4 aprile a Torino si organizza un incontro i cui contributi sono raccolti in Dansero a cura di (1996), Le aree dismesse: un problema, una risorsa, Working Paper n.7 DITer, Politecnico di Torino.

<sup>57</sup> Cui si dovevano aggiungere 34 impianti di grandi dimensioni (per un totale di 141.913 mq di superficie di calpestio e 480.000 mq di superficie fondiaria) sui quali erano già stati attuati o in previsione interventi di trasformazione.

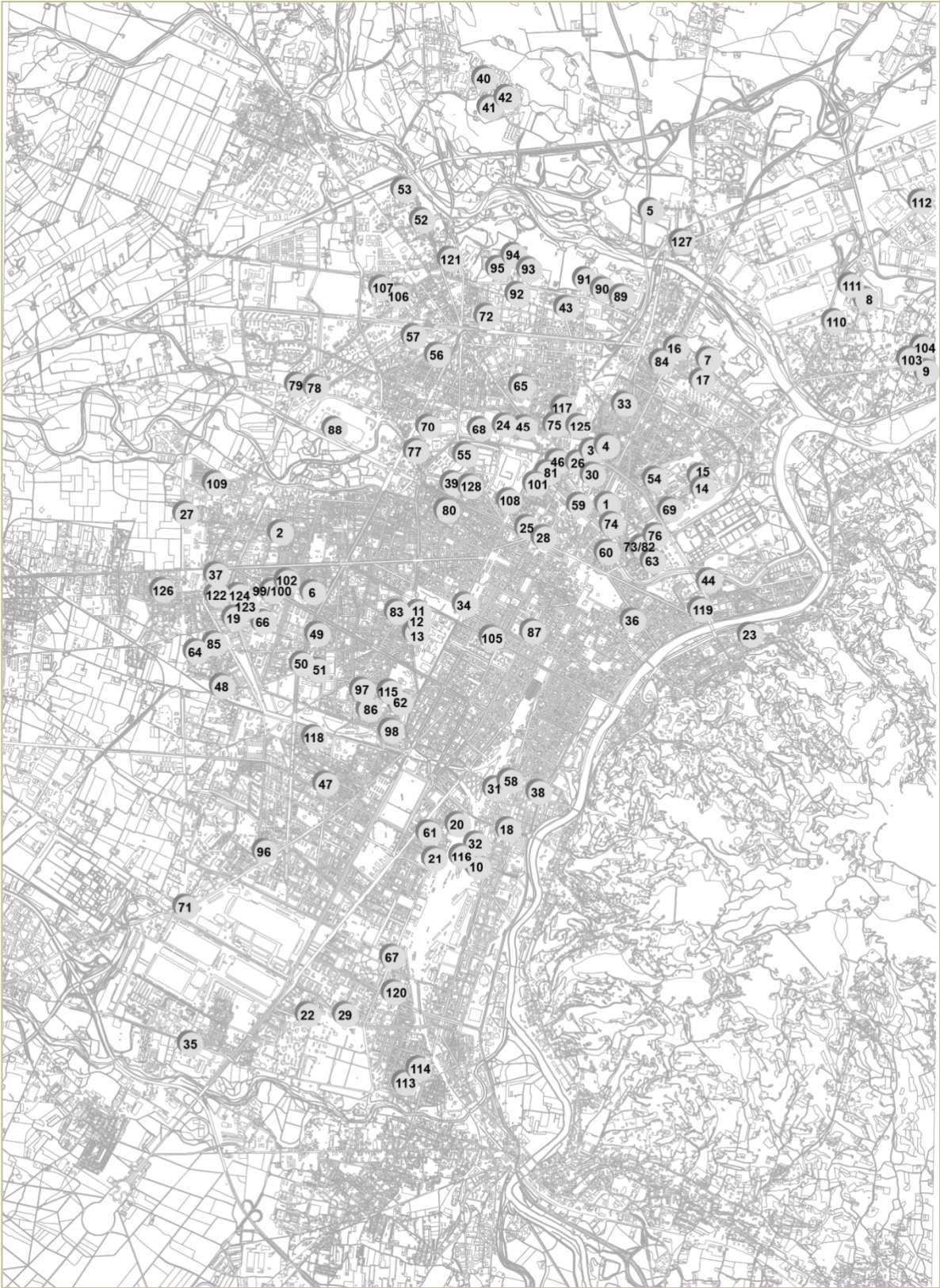
<sup>58</sup> Al 2012 «200 milioni di mq le aree dismesse nel territorio italiano» (Pallavicini, 2012, p. 9).

<sup>59</sup> Si fa riferimento alla Tavola 2- Aree dismesse a Torino.

<sup>60</sup> È bene ricordare che nel 2007 in seguito all'incendio della Thyssenkrupp, la fabbrica è stata chiusa, da sola occupa una superficie di 300.000 mq, quindi il 95% circa della superficie indicata e caratterizzata ancora da dismissione (Pallavicini, 2012, p. 129).



Tavola 1: Aree dismesse a Torino (1989)



AREA	INDIRIZZO	SUP. LOTTO	DENOMINAZ. 1989
1	Via Aosta 7b	1.680	CB di CITRO M.
2	Via A. Bernezzo 127b	1.190	F.Ili MARCHISIO
3	Via Banfo 17	2.540	Ditta ASINARI
4	Via Banfo 24	2.236	TG di TROPEA A.
5	Str. della Barberina 57	6.500	SILGRA
6	Via Bardonecchia 85a	6.150	RB s.a.s.
7	Via Basse di Stura 33	15.600	SIP
8	Str. Bertola di Abbadia 189	2.230	KIMAT s.p.a.
9	Str. Comunale Bertolla 156	875	ROSSINO P.
10	Via Bisalta 12	1.590	ALDES s.a.s.
11	Via Boggio 20	18.625	WABCOWESTINGHOUSE
12	Via Boggio 26	24.750	EX NEBIOLO
13	Via Boggio 32	1.200	EUROUNO s.p.a.
14	Via Bologna 152	2.560	FIORENTINO F.
15	Via Bologna 156	1.410	IMPERIAL PRISMA s.r.l.
16	Via Botticelli 33	8.975	RAMELLA s.p.a.
17	Via Botticelli 46	3.460	CHEMIL s.p.a.
18	C.so Bramante 47	3.220	MONDIAL PISTON s.p.a.
19	C.so Brunelleschi 72	5.100	BAUSANO s.p.a.
20	Via G. Bruno 11	48.000	FRAMTEK
21	Via G. Bruno 116	264	CCT CASTRONOVO C.
22	Str. Delle Cacce 12/24	485	CORONA A.
23	Via Castiglione 16	1.155	GALLI G.
24	Via Ciamarella 23/4	2.355	MUCCHI EZIO s.a.s.
25	Via Cigna 5	230	PANIZZA R.
26	Via Cigna 96	36.200	EX INCET
27	Str. Antica Collegno 225	12.900	NUOVA ICIR s.p.a.
28	Via S. G. Cottolengo 29	1.060	FRIGOR PIEM s.r.l.
29	Via B. Croce 33	2.280	OMLAT s.n.c.
30	Via Cuneo 21	13.550	FIAT FERROVIE SAVIGLIANO
31	C.so Dante 40	40.000	DOCKS PIEMONTESI
32	Via Demonte 11	975	DUE s.r.l.
33	Via Desana 4	3.205	AFAST s.p.a.
34	P.zza XVIII Dicembre 12	59.600	AVANDERO TRASPORTI
35	Str. Del Drosso 59 A	12.820	GRI-CA s.n.c.
36	Via G. Ferrari 9	290	BOTTEGA D'ERASMO
37	Via Fidia 12	2.675	SACSA
38	Via Fiscoło 27	365	REAR s.a.s.
39	Via Fossano 8	6.000	CARTIERA S. CESARIO
40	Str. Del Francese 99/B	1.190	VETRERIA SATURNO
41	Str. Del Francese 138/6	920	TRATTAMENTO ACCIAI
42	Str. Del Francese 141/8	3.130	F.Ili BARRA
43	Via Gandino 48	2.335	ARRED.MOLINET.
44	Via Gattinara 7	800	SISA s.r.l.
45	Via Giachino 66	910	AVC VERNICI
46	Via Giaveno 32	4.730	NUOVA IDEA SERVICE
47	Via Gorizia 82	1.760	SELCOM CASMA s.a.s.
48	Str. Ant. Gruglisco 295	1.895	GALVEX s.a.s.
49	Via Isonzo 28,30	1.197	NUOVA SEF
50	Via Isonzo 71	1.175	LAQM FOR
51	Via Issiglio 62	1.645	ARRI ALGINO
52	Str. Di Lanzo 166	7.875	LESCAT s.a.s.
53	Str. Di Lanzo 230	1.770	BONOTTO s.n.c.
54	Via Leoncavallo 25	37.300	EX CEAT
55	Via Livorno 57	140.500	MICHELIN ITALIA s.p.a.
56	C.so Lombardia 194	13.300	EX FERT/SIET s.p.a.
57	Str. Di Lucento 81/10	975	EX FIAT
58	Via Lugaro 3	7.644	PROP FONDAS s.a.s.
59	Lungo Dora Napoli 22	550	FBT s.r.l.
60	Lungo Dora Savona 48	3.365	SOC. SILO PIGMENTI
61	Via Micheli 12	750	OFFICINA
62	Via Millio 9	7.955	EX FERGAT
63	Via Modena 26	2.190	SIRT
64	Via Monginevro 274	4.425	BENETTON & LEANTE

AREA	INDIRIZZO	SUP. LOTTO	DENOMINAZ. 1989
65	Via Montalenghe 14	505	TOMAIFICIO BARRA
66	Via Monte Ortigara 108	2.175	EX ROSAZZA G.
67	Via Monte Pasubio 102	1.505	GIACOMASOO s.n.c.
68	C.so Mortara 7	1.096.875	EX TEKSID
69	Via Mottalciata 20	1.005	RAGAZZONI
70	Via Nole 48	112.750	SIDERTEK (TEKSID)
71	C.so Orbassano 402/14	11.595	OLIVERO D. s.r.l.
72	Via Orbetello 138	1.650	STAMA s.r.l.
73	C.so Palermo 5	24.700	EX CEAT
74	Via Parma 1	960	ELLE TI
75	Via Pavone 3	1.600	EX ELLI ZERBONI
76	Via Perugia 24	930	GRUPPO FINANZ. TESSILE
77	Via Pianezza 17	27.000	PARACCHI s.p.a.
78	Via Pianezza 202/5	4.000	VINCESILAO C.
79	Via Pianezza 214	2.825	REStamp
80	Via Pinelli 52,54,60	2.055	EX METZGER s.p.a.
81	Via Piossasco 17	320	SPESSO GUARNIZIONI
82	Via Pisa 16	1.245	EX CEAT s.p.a.
83	Via Polonghera 29	900	FERRERO s.p.a.
84	Via N. Porpora 29/21	500	DAMIANO A.
85	Str. Della Pronda 19/8	1.100	GENTILE F. FERRIV
86	C.so Racconigi 208	7.705	S.A.PONSCANTAMESSA
87	C.so Re Umberto 5	525	G. EINAUDI s.p.a.
88	C.so Regina Margherita 400	300.000	ITALSIDER s.p.a.
89	Via Reiss Romoli 72	270	
90	Via Reiss Romoli 102	1.170	CAVIDOR s.n.c.
91	Via Reiss Romoli 122 5/N	9.085	SALPEA s.n.c.
92	Via Reiss Romoli 215	35.400	PARACCHI s.p.a.
93	Via Reiss Romoli 250/12	2.190	CARRE' s.n.c.
94	Via Reiss Romoli 250/13	17.024	BORGHI TOMASO s.p.a.
95	Via Reiss Romoli 205/6	6.350	MIRALANZA
96	Via Guido Reni 213/7	900	
97	Via Renier 8	1.460	EDIFICIO RESIDENZIALE
98	Via Rivalta 15	38.000	FIAT MATERFERRO
99	Via Sacra S.Michele	17.695	EX CAPAMIANTO
100	Via Sacra S.Michele 28	17.695	NUOVA ACCORNERO
101	Via Salerno 55	774	AZIENDA CARTAIA BICCHI
102	Via Sant'Ambrogio 21	6.400	LMP s.p.a.
103	Str. S. Mauro 187	840	OMAC TO
104	Str. S. Mauro 187	520	FUSAT s.n.c.
105	Via S. Quintino 28	715	PROP. QUINTO s.r.l.
106	Via Sansovino 243/9	975	FASSETTA B.
107	Via Sansovino 243/33	4.690	WORKMEN MAC. TOOLS
108	Via Savigliano 2	60.000	INT s.p..
109	Via Servais 130/18	820	OLAS s.a.s.
110	Str. Settimo 172	9.950	COSMO BOB s.r.l.
111	Str. Settimo 224/10	13.490	ISPES ALBANO V.
112	Via Settimo 388/15	3.600	SELCOM CAMSA
113	Via Somalia 108/12i	1.105	IDEAL PROFIL s.n.c.
114	Via Somalia 108/12h	2.105	LA METALLI s.p.a.
115	Via Spalato 65	4.390	IPRA s.p.a.
116	C.so Spezia 1	600	BUREI
117	Via Ticino 1	4.505	SERI s.a.s.
118	Via Tirreno 219	2.355	ITAL VERANDE s.r.l.
119	Via Porro 7	3.960	CIGALA MARTINETTI
120	C.so Traiano 145	29.000	COMAU EX MORANDO
121	Via Traversella 11	14.410	F.A.T.A. s.p.a.
122	Via Trecate 14	1.690	FARAT s.a.s.
123	Via Trecate 24/4	810	FOTO COLOR
124	Via Trecate 34	2.600	TELEMECANIQUE
125	Via Valprato 68	60.000	DOCKS DORA
126	Via Vandalino 101	1.000	GOLA s.a.s.
127	C.so Vercelli 350	2.060	OFF.PULIT. METALLI
128	Via Vicenza 20	770	FIAMA

*Fonte: elaborazione dell'autore su materiali tratti dalla Tesi di Laurea di Lara Pallavicini (2012)*



**Tabella 1-Il ri-uso delle aree dismesse a Torino**

In estrema sintesi si può affermare che:		
dal 1989 al 1997 è stato riqualificato il	69,5 %	delle 128 aree dismesse (al 1989)
dal 1997 al 2001 è stato riqualificato il	90,6 %	delle 128 aree dismesse (al 1989)
dal 2001 al 2005 è stato riqualificato il	96,1 %	delle 128 aree dismesse (al 1989)
dal 2005 al 2012 è stato riqualificato il	99,2 % <sup>61</sup>	delle 128 aree dismesse (al 1989)

Fonte: elaborazione dell'autore sui dati dei censimenti dal 1989 al 2012.



**Tabella 2- Destinazioni d'uso e mq di Superficie Fondiaria delle 128 aree dismesse al 1989.**

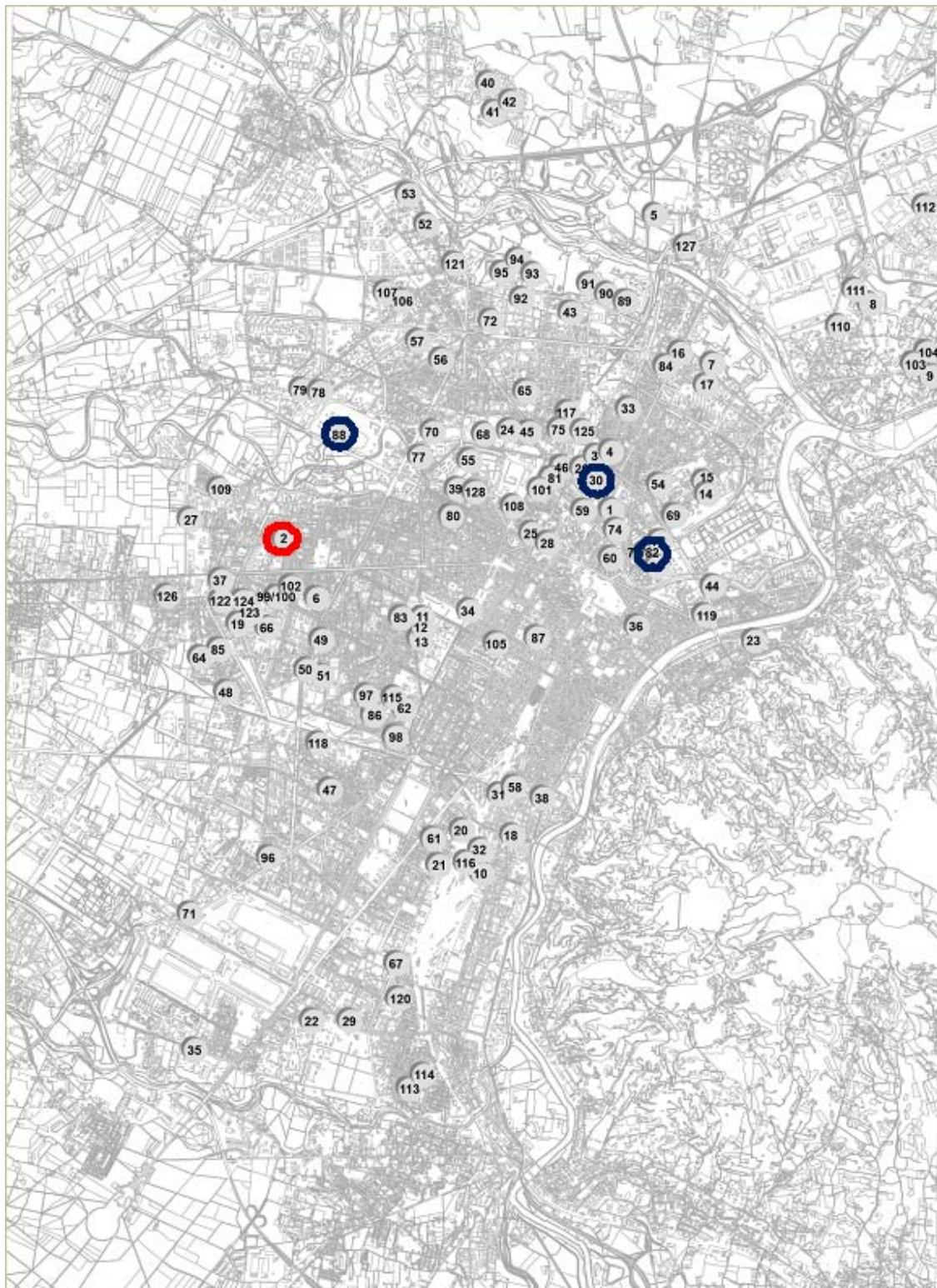
Destinazioni	Numero Aree interessate (su 128)	% Su 128	MQ Superficie Fondiaria	Localizzazione
Residenza	36 (rispetto ai 41 del 2005)	28,1	240.995	Distribuita in modo omogeneo, legato alle previsioni del PRG su domanda di residenza.
Attività artigianali *	14 (rispetto ai 16 del 2005)	11,0	30.595	Disposte principalmente nelle aree periferiche, a buona distanza dal centro, si dispongono a semicerchio (manca il lato Ovest, la collina di Torino). Ricalcano le aree da sempre occupate da settori produttivi.
Industrie	13 (rispetto ai 16 del 2005)	10,2	101.795	
Commercio	10 (rispetto ai 12 del 2005)	7,8	165.770	Disposte attorno al centro storico non troppo distante.
Terziario **	13 (rispetto ai 12 del 2005)	10,2	94.775	Nuovi poli centrali.
Servizi ***	25 (rispetto ai 26 del 2005)	19,5	1.515.139	Principalmente nelle zone più centrali, ma presenti in tutte le zone del Comune.
NON riqualificate	1+3 (nuovamente dismesse)	3,1	315.985	
Mista-uso residenziale	8	6,2	118.055	
Mista-uso produttivo		3,9	38.775	
* Si fa riferimento alla Variante 38 al PRG. ** Terziario ordinario (uffici) e superiore (musei e università) *** Servizi di quartiere e livello comunale o sovracomunale				

Fonte: elaborazione dell'autore su tesi di Laurea di Lara Pallavicini (2012)

<sup>61</sup> Tenendo conto delle tre aree al 2012 nuovamente dismesse, ma che hanno avuto una primo riuso (Pallavicini, 2012, p.125).

**Tavola 2: Aree dismesse a Torino (2012)**

-  Area nuovamente dismesse (al 2005 erano già state riconvertite)
-  Area ancora dismesse



*Fonte: elaborazione dell'autore su materiali tratti dalla Tesi di Laurea di Lara Pallavicini (2012)*

## 2. Gli strumenti: il ri-uso delle aree dismesse... nuovi pieni e... nuovi vuoti!

Il processo di dismissione / ri-uso / nuove dismissioni torinese è stato molto lungo anche a scala sovranazionale per cui si può parlare di “stagioni” o meglio “generazioni” di interventi.

La prima generazione riconducibile agli anni Ottanta ha avuto diffusione in prevalenza in Inghilterra ed era costituita dai «flagship project»: progetti orientati alla riqualificazione di pochi siti urbani in una logica sostanzialmente immobilista “per parti” e completamente al di fuori di una visione complessiva della città (Spaziante, 2006).

La seconda generazione di interventi che si colloca negli anni Novanta si caratterizza per una visione più integrata, che guarda alle condizioni economiche, fisiche, sociali ed ambientali insieme. Questo modello è molto vicino a quello, che si vedrà nei paragrafi a seguire, dei cosiddetti “programmi complessi” italiani (*Ibid.*, p 33).

Ritornando al livello locale (torinese), analizzando i diversi censimenti condotti, si può affermare che le aree industriali, dismesse o no, oggetto di trasformazioni sono riconducibili a due grandi categorie:

- grandi aree vuote / dismesse lungo la Spina centrale fino al Lingotto,
- aree di piccole o medie dimensioni (da ri-convertire), spesso ancora occupate da attività produttive o artigianali.

Le aree medio-piccole sono state individuate dalla Città di Torino come capaci di «svolgere [...] ruoli diversi nella trasformazione e riqualificazione della città e [...] destina[te] in maniera indifferenziata ad una trasformazione fisica e funzionale» (Dansero, Glisoni e Vitale, 1998).

Alla dismissione delle aree industriali è seguito quindi un graduale crescente compiacimento per la presa di coscienza da parte dei Soggetti Pubblici, ma anche Privati delle opportunità che la trasformazione di tali vuoti o la riconversione di zone sottoutilizzate poteva offrire: il riuso di queste aree era diventato uno «strumento privilegiato per un’efficace cura a base di robusti interventi rimediali su parti di città e talora su intere aree urbane degenerate o ingessate dall’eccesso di densità e di funzioni» (Spaziante, 2006).

Nei paragrafi che seguono si vuole dare risposta alle seguenti questioni:

1. nel riuso delle aree dismesse *quale ruolo* nella trasformazione hanno avuto gli strumenti ordinari e quelli *stra-ordinari*, distinguendo riqualificazione e rigenerazione urbana? Quale ruolo ha avuto *l’accompagnamento sociale* nella trasformazione delle aree dismesse e nella successiva gestione dell’area riconvertita?
2. In quali casi le aree dismesse riconvertite/rifunzionalizzate sono diventate nuovi punti di riferimento per la collettività?

### 2.1 Ri-uso delle Aree dismesse: alcune considerazioni sul rapporto tra trasformazione urbana (ordinaria // stra-ordinaria) e “vuoti urbani” a Torino.

Il ri-uso delle aree dismesse segue le sorti più in generale della città di Torino, cresciuta insieme alla grande FIAT seguendo lo stile della “one company town”, ma quando il sistema produttivo fordista entra in crisi chiedendo una riorganizzazione, la città perde la sua identità e vive un lungo momento di “spaesamento”, il futuro è tutto da ridisegnare (Azzini, Bassi, Reuter, 2002, ).

A partire dagli inizi degli anni Novanta, il nuovo assetto torinese inizia a prendere corpo attraverso il territorio e Torino vive in parallelo due processi di trasformazione urbana che, pur avendo origini molto diverse e inizialmente percorsi differenti, entreranno in stretto contatto:

- i. Processo di trasformazione territoriale attraverso strumenti ordinari
- ii. **Formazione** del nuovo Piano Regolatore Generale-**PRG** (1987-1995), sua **adozione** nel 1995 e successiva **attuazione** (dal 1995 in poi).
- iii. Processo di trasformazione territoriale attraverso strumenti stra-ordinari
- iv. **Sperimentazione** di un approccio “complesso / integrato” (1989 prima programmazione, 1993 operatività) che porterà alla nascita di un nuovo Soggetto, al tempo stesso “braccio operativo” del processo: il *Progetto Speciale Periferia*-Psp con i suoi Programmi Urbani Complessi-**PUC**.

**Tabella 3-Confronto tra i principali caratteri del PRG e dei PUC**

Caratteri	PRG	PUC
Tipo di strumento	Ordinario e generale	<i>Stra</i> -ordinario e puntuale (riqualificazione, recupero, rigenerazione)
Norma di riferimento e validità nel tempo	L.1150/42 Un PRG ha valore di “Legge dello Stato” una volta approvata, ha valore <u>per sempre</u> . È vigente finché non viene abrogato o sostituito.	Fondi FESR 1989-1993 PPU Fondi FESR 1994-1999 PPU e Urban I Fondi FESR 2000-2006 Urban II Fondi FESR 2007-2013 PISU L.203/91 PII o PRIN D.M. LL.PP. 22 Ottobre 1997 CdQ L.179/92 PRIU L.493/93 PRU Validità legata solo al <u>periodo</u> di programmazione
Tempo di redazione	In media da 5 a 8 anni e a volte oltre.	Meno di 1 anno
Tempo di attuazione	Pluriennale (almeno 10 anni)	Pluriennale (entro il periodo di programmazione, in media dai 4 ai 7 anni)
Territorio	Comunale, intero territorio. Zonizzazione (individuazione di aree omogenee). Separazione di funzioni.	Comunale, parti di città solitamente coincidenti con quartieri. Sovracomunale (PRUSST). Integrazione di funzioni.
Risorse economiche	Non viene richiesta nessun piano economico-finanziario	È richiesto piano economico-finanziario (fattibilità economica). Risorse pubbliche distribuite attraverso selezione (Bando).
Soggetti coinvolti	Pubblica amministrazione. Tecnici e professionisti. Cittadini e imprese (Osservazioni).	Pubblica amministrazione. Tecnici e professionisti. Cittadini e privati (Processi Partecipativi e di sostegno finanziario alle realizzazioni).

Fonte: elaborazione dell'autore

Entrando più nel merito di questa fase di transizione torinese<sup>62</sup> si può affermare che la Città, proprio nel momento in cui si iniziano a sperimentare le prime politiche di rigenerazione urbana, è nel pieno di una profonda crisi economica, politica e sociale. Le risorse sono concentrate prevalentemente nello studio del nuovo PRG, che va a sostituire il precedente del 1959, con l'obiettivo di elaborare non solo uno strumento urbanistico<sup>63</sup>, ma anche, e soprattutto, una strategia per rilanciare l'immagine del capoluogo.

Il PRG nasce in un momento critico per la città: prende l'avvio nel 1987 e viene approvato solo otto anni dopo, nel 1995; durante questo periodo a Torino si succedono ben sei sindaci e la città è in piena crisi economica e sociale a causa degli eventi "burrascosi" della FIAT.

A Torino è necessario ridare fiducia agli abitanti, promuovere un'immagine di metropoli nuova, bisogna pensare a un nuovo disegno urbano, poiché i segni del riassetto industriale diventano progressivamente più visibili e si rispecchiano proprio nel moltiplicarsi dei "vuoti urbani" (anche di rilevante estensione, nati dall'abbandono e dalla *ri-localizzazione* dei comparti produttivi).

In particolare il fenomeno interessa ampie zone centrali a ridosso dell'asse ferroviario di attraversamento nord – sud della città.

Il Piano di Torino si fonda sull'idea che occorra un progetto per la città, in grado di guidare le trasformazioni secondo una nuova visione della forma urbana. In generale si punta sui settori terziario e finanziario a scapito di quello produttivo<sup>64</sup>, anche se in fase attuativa si tende a rivalutare la potenzialità delle attività artigianali e delle piccole imprese.

Un'altra scelta significativa è rappresentata dalla volontà di riqualificare l'esistente, contenendo così l'espansione della città e concentrando la capacità edificatoria nei 900 ettari degli ambiti di trasformazione su un territorio urbano totale di 13.000 ettari.

Gli interventi prioritari, definiti anche come "grandi riforme" (di seguito lo schema di sintesi, estratto dal PRG), sono l'asse Spina centrale, la Spina reale, l'asse urbano attrezzato di Corso Marche, il parco fluviale lungo il Po, i due grandi parchi urbani Dora e Susa che si legano alla Spina centrale.

---

<sup>62</sup> Per approfondimenti si rimanda a un contributo pubblicato dall'autore in Politiche Piemonte maggio 2015

[http://www.politichepiemonte.it/site/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=75&Itemid=96](http://www.politichepiemonte.it/site/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=75&Itemid=96)

<sup>63</sup> Il momento in generale è critico non solo per Torino, ma anche per la disciplina urbanistica: l'INU (Istituto Nazionale di Urbanistica) formula una proposta di riforma del PRG, ripresa successivamente da parte di diverse forze politiche, che prevede di separare le strategie dalle regole, creare quindi un PRG sdoppiato, da una parte il Piano Strutturale, dall'altro il Piano Operativo (alcune sperimentazioni si sono avute mediante le leggi regionali come, L.R. 5/1995 Toscana, L.R. 20/2000 Emilia Romagna).

<sup>64</sup> «Si è quindi in presenza di una situazione che richiede una nuova strategia di sviluppo in cui l'attenzione verso le esigenze del settore produttivo [...] costituisce un tassello non marginale [...] dello scenario e della politica del piano. L'inadeguatezza del piano sotto questo profilo va [...] emergendo» (Dansero, Glisoni e Vitale, 2006, p. 104). «[P]ur confermando una quota delle attuali destinazioni industriali, il piano di fatto indirizza possibili nuovi insediamenti all'esterno della città, prevedendo una quantità minima di aree destinate a futuri insediamenti produttivi ed una sostanziale scomparsa delle attività produttive nelle zone di trasformazione [...]. L'amministrazione si è trovata nella necessità di attivare politiche nei confronti del settore industriale in parziale contrasto con il disegno generale di trasformazione della città previsto dal piano» (*Ibid.*, p. 105)





Gli strumenti utilizzati per dare attuazione al Piano (a partire dal 1995) sono:

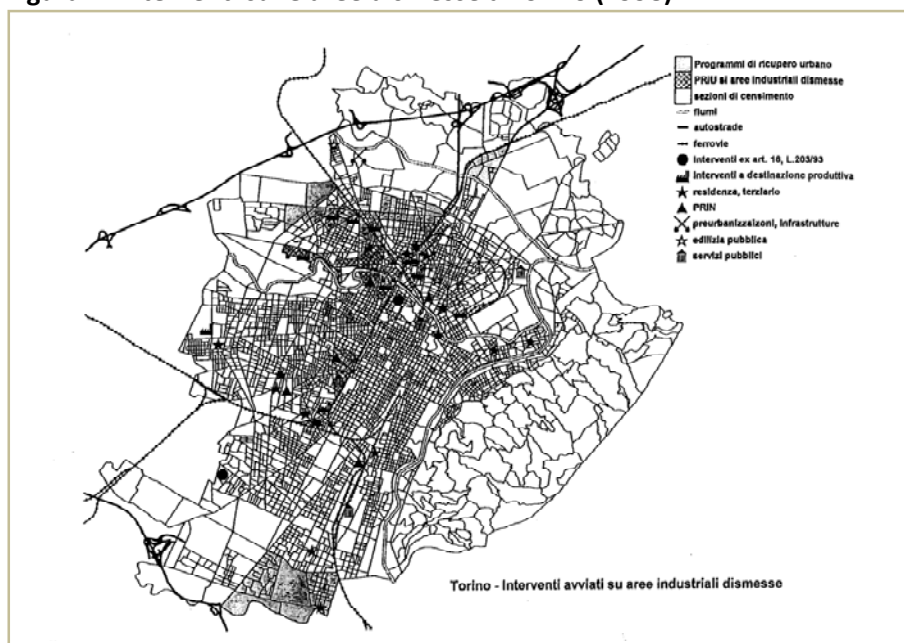
- 8 *Piani Particolareggiati* (PP, elaborati durante la formazione del PRG);
- 2 *Piani Integrati di Intervento* (PII) ex art.18 L.203/91 (approvati con Accordo di Programma<sup>65</sup>, antecedente l'approvazione del PRG);
- 4 *Programmi Integrati* (PRIN) ex L179/92 (approvati con Accordo di Programma, successivo all'approvazione del PRG, ed in variante ad esso);
- 11 *Programmi di Riqualificazione Urbana* (PRiU) (approvati con Accordo di Programma localizzati precedentemente nelle ZUT);
- 1 *Programma Resider*.

Dall'elenco si nota un primo dato significativo: il ruolo preminente svolto dai Programmi Urbani Complessi, in particolare dai PII e dai PRiU, nel dare attuazione al nuovo PRG (si veda di seguito la *Tavola 3 - Sintesi rapporto tra PRG e PUC*). In dettaglio si vedano le tabelle a seguire.

<sup>65</sup> L'Accordo di programma o la Conferenza di servizio che danno la possibilità di richiedere un sostanziale adeguamento degli strumenti urbanistici, in tempi rapidi (Pavia R., 1995, p. 48). L'art. 16 della L.457/78 è stato oggetto di numerosi dibattiti poiché introduce la possibilità che anche i programmi integrati possono costituire variante automatica al PRG (Ranucci P., 1995, p.35). Questa disposizione è stata accolta da alcune Regioni con preoccupazione vedendo messo a repentaglio il potere regolativo della pianificazione ordinaria (Ricci M., 1998, p. 17). La Corte Costituzionale ha cercato di far fronte alla difficile interazione tra Piani Regolatori Generali e Programmi Integrati, ampliando le facoltà interpretative delle Regioni. Ne è scaturita una vasta gamma di provvedimenti regionali con altrettante definizioni di programmi integrati (Ranucci P., 1995, p.36; Ministero dei Lavori Pubblici, 2000a, p. 166).

La sentenza della Corte Costituzionale cui si fa riferimento è la 393/92 (Ranucci P., 1995, p. 35)

**Figura 1- Interventi sulle aree dismesse a Torino (1998)**



Fonte: estratto da Saccomani (1998)

**Gli strumenti urbanistici a Torino, per numerosità e tipologie di superfici\***

(fonte: Città di Torino, Divisione Urbanistica ed edilizia privata, dicembre 2003)

	Numero	Superficie totale (%)	di cui: sup. residenziale (%)	di cui: sup. attività (%)	Numero di abitanti
PRIU (DM 21/12/94)	11	41,6	45,7	36,6	15.917
PP	8	17,2	11,5	36,5	3.991
PRIN (ex legge 179/92)	4	11,8	12,3	9,1	4.298
PRIN (ex art.18, legge 203/91)	2	1,8	3,3	0,8	1.159
Altri programmi	1	5,0	–	9,1	–
Trasformazioni convenzionate					
– in ZUT	22	8,7	15,8	3,1	5.506
– in ATS	27	12,4	9,0	0,8	2.973
– con Concessioni convenzionate	8	1,5	2,3	3,9	803
<b>Totali (valori assoluti)</b>	<b>83</b>	<b>3.478.163 mq</b>	<b>1.184.125 mq</b>	<b>791.261 mq</b>	<b>34.647</b>

\* La superficie totale comprende l'area edificabile più le aree destinate a urbanizzazione primaria (rete viaria, fognaria, distribuzione elettrica, illuminazione pubblica, gas, acqua, verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici) e secondaria (verde attrezzato di quartiere, asili e scuole, servizi vari). Le superfici residenziale e per attività sono date dalla somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali destinati, rispettivamente, a residenza e ad attività produttive.

Fonte: estratto da *Trasformazioni Urbane. Cambia il volto della città* (2004) Rapporto Rota, p. 182-183

[http://www.rapporto-rota.it/images/rapporti/docs/2004/9\\_Trasformazioni-urbane.pdf](http://www.rapporto-rota.it/images/rapporti/docs/2004/9_Trasformazioni-urbane.pdf)

### I Piani particolareggiati nel comune di Torino: dettaglio

(fonte: Città di Torino, Divisione Urbanistica ed edilizia privata, dicembre 2003)

	Anno di approvazione	Superficie totale (mq)	di cui: sup. residenziale (mq)	di cui: sup. attività (mq)	Numero di abitanti
Lingotto	1988	347.434	–	246.000	–
Ex Venchi Unica	1989	87.000	43.700	18.850	1.285
Ex Ceat	1992	41.000	25.570	(1.800)	751
Ex Incet	1993	53.272	12.916	8.000	380
Ex Veglio	1997	28.370	27.000	–	794
Ex Nebiolo	1997	27.840	13.500	8.354	397
Paoli	1997	10.400	9.800	–	280
S. Stefano	2002	4.430	3.560	8.000	104
<b>Totale</b>		<b>599.746</b>	<b>136.046</b>	<b>289.904</b>	<b>3.991</b>

### I Programmi integrati nel comune di Torino: dettaglio

(fonte: Città di Torino, Divisione Urbanistica ed edilizia privata, dicembre 2003)

	Anno di approvazione	Superficie totale (mq)	di cui: sup. residenziale (mq)	di cui: sup. attività (mq)	Numero di abitanti
Programmi integrati ex art. 18 legge 203/91					
Deiro	1994	21.245	16.892	4.373	497
Acacia	1995	42.000	22.500	1.670	662
PRIN ex legge 179/92 e legge regionale 18/96					
Spina 2	1998	147.228	39.392	52.267	848
Ex Lancia	1998	95.356	28.843	13.359	1.570
Ex Framtek	1998	54.878	53.399	6.450	759
Villaretto	2003	112.465	25.796	–	1.121
<b>Totale</b>		<b>473.172</b>	<b>186.822</b>	<b>78.119</b>	<b>5.457</b>

### I Programmi di riqualificazione urbana nel comune di Torino: dettaglio\*

(fonte: Città di Torino, Divisione Urbanistica ed edilizia privata, dicembre 2003)

	Data di approvazione	Superficie totale (mq)	di cui: sup. residenziale (mq)	di cui: sup. attività (mq)	Numero di abitanti
Superga	luglio 1998	31.088	18.266	2.799	537
Ex Elli Zerboni	febbraio 1999	7.000	3.418	731	101
Piazza Madama Cristina	aprile 1999	n.d.			n.d.
Isolato S. Croce	aprile 1999		8.100	3.350	238
Spina 1	maggio 1999	163.336	51.321	24.514	1.509
Spina 3	maggio 1999	1.002.956	348.375	237.167	10.246
Spina 4	maggio 1999	149.953	77.492	9.778	2.279
Cascina La Grangia	maggio 1999	35.484	7.592	4.167	223
Casino Barolo	maggio 1999	57.046	26.645	6.874	784
E27-E29	maggio 1999	n.d.			n.d.
Mercato di Porta Palazzo	maggio 1999	n.d.			n.d.
<b>Totale</b>		<b>1.446.863</b>	<b>541.209</b>	<b>289.380</b>	<b>15.917</b>
Altri programmi:					
Castello di Lucento	1999	173.000	–	72.300	–

\* I Programmi che riguardano piazza Madama Cristina, mercato di Porta Palazzo e aree E27-E29 sono relativi a completamento e riqualificazione di servizi.

Fonte: estratto da *Trasformazioni Urbane. Cambia il volto della città (2004) Rapporto Rota, p. 183-184*

[http://www.rapporto-rota.it/images/rapporti/docs/2004/9\\_Trasformazioni-urbane.pdf](http://www.rapporto-rota.it/images/rapporti/docs/2004/9_Trasformazioni-urbane.pdf)

A fianco all'iter tradizionale di formazione del PRG visto brevemente si avvia un primo tentativo di "approccio complesso" alle problematiche urbane. È il 1989 Torino prende parte alla rete di cooperazione europea *Quartiers en crise*, risponde al bando di gara del primo programma di iniziativa comunitaria Urban I, candidando il quartiere E37. La candidatura torinese non viene selezionata, forse perché la Città non ha ancora sviluppato pienamente quel metodo di lavoro integrato richiesto dai programmi comunitari di "rivitalizzazione" urbana.

Solo qualche anno dopo i Programmi Urbani Complessi – PUC entrano, di fatto, nelle politiche urbane attraverso l'attuazione del PRG (come visto in precedenza). Si tratta però di PUC rivolti alla *Riqualificazione Urbana* gestiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torino in attuazione al PRG.

A partire dal 1997 (a due anni dall'adozione del PRG) prende il via un nuovo modo di intervenire su parti di città degradate, con un nuovo soggetto: il *Progetto Speciale Periferia* (Psp) che in seguito si trasformerà in *Settore Rigenerazione Urbana e Sviluppo* (2001), attualmente è il *Servizio Arredo Urbano, Rigenerazione Urbana e Integrazione*.

Il Psp nasce con il compito di rispondere al degrado fisico e sociale delle periferie torinesi, tramite interventi<sup>66</sup> strutturali e sociali a livello culturale, educativo, occupazionale, coinvolgendo risorse, attori pubblici e privati (Romano, 2000). I presupposti sono da ricercare in:

- L.179/92 che promuove un approccio integrato per affrontare le problematiche dei quartieri in crisi.
- L.493/93 che decreta la nascita dei Programmi di Recupero Urbano (PRU) rivolti a quartieri pubblici con difficoltà.
- Lo stesso PRG, approvato nel 1995, intorno al quale si è creata una grande aspettativa soprattutto per le scelte strategiche di trasformazione di parti della città.

Il Psp di Torino è una proposta di sviluppo urbano nel suo complesso. L'idea forza è che ogni quartiere sia dotato di proprie specificità, identità, opportunità, risorse umane, economiche, culturali, da valorizzare in quanto ricchezza per tutta la città. (Intervista a Giovanni Magnano –Settore Periferie, Comune di Torino in Bighi, 2003). Il Progetto supera la parzialità degli strumenti urbanistici di pianificazione ordinaria e di quelli impiegati per la lotta all'esclusione sociale. Infatti interviene direttamente "sul campo", inserendosi nella vita delle persone, nell'ambiente, nelle relazioni sociali, in quei quartieri a "rischio" connotati da fenomeni di degrado sociale quali delinquenza, soprattutto minorile, droga, disoccupazione di lunga durata. L'obiettivo è creare una città policentrica composta da molte città minori dotate di servizi, risorse umane, economiche e culturali tali da essere autonome dal centro; gli abitanti devono imparare a riconoscere i problemi ed affrontarli in prima persona, rinunciando a delegarli ad altri.

Di seguito viene riportato l'elenco degli interventi del Psp:

- PIC – Urban II –Mirafiori Nord
- PRU (Programma di Recupero Urbano) – Via Ivrea
- PRU (Programma di Recupero Urbano) – Via Artom
- PRU (Programma di Recupero Urbano) – Corso Grosseto
- CdQ I (Contratto di Quartiere) - Via Arquata

---

<sup>66</sup> È bene ricordare che molti interventi sulle periferie sono stati fatti anche prima del 1997, ma erano azioni episodiche e frammentarie che non evidenziavano una strategia complessiva capace di coordinare tutti gli interventi di riqualificazione. I presupposti per la sua formazione sono da ricercare (Azzini A., Bassi D., Reuter M., 2002, in <http://www.torinostrategica.it/pubblicazioni/>)



- Azioni di sviluppo locale:
- San Salvario
- Le Vallette
- Corso Taranto
- Falchera
- Borgo Lucento
- Via Luserna di Rorà
- Basso San Donato
- Barriera di Milano

Le azioni appartenenti ai primi cinque gruppi sono affrontate all'interno del contributo, mentre le *Azioni di sviluppo locale* (Asl) non sono oggetto di approfondimento, poiché ai margini dell'analisi in corso<sup>67</sup>.

Le aree scelte per gli interventi di rigenerazione urbana dal Psp sono in parte ereditate dalle scelte comunali del passato come i tre PRU (via Artom, via Ivrea, c.so Grosseto) ed in parte individuate mediante un percorso di conoscenza della realtà cittadina, in cui grande contributo arriva dalle ricerche<sup>68</sup> dell'IRES (Istituto di Ricerca Economica e Sociale).

Da un punto di vista più formale, il Psp è parte del Comune, ha un suo budget, fa capo all'Assessorato al Decentramento ed all'Integrazione Urbana, mantiene i collegamenti con gli altri settori della Città tramite il CODIR -Coordinamento dei direttori (Garelli, 1998).

Al suo interno lavorano figure appartenenti ad ambiti differenti dell'analisi e dello studio del territorio, in modo da realizzare un approccio integrato ed intersettoriale alle problematiche urbane da affrontare; molti dei soggetti coinvolti provenivano da esperienze lavorative all'interno dei quartieri in crisi.

Prende il via anche una collaborazione con l'Università e con l'Associazione *Avventura Urbana* per i progetti di partecipazione e coinvolgimento degli abitanti, e un partenariato con la Regione Piemonte, l'Unione Europea, l'Agenzia territoriale per la casa, le organizzazioni sindacali, il Collegio costruttori ed Ente Scuola CIPET, le Associazioni e le Cooperative Terzo Settore, l'Equipe di Accompagnamento Sociale dei Programmi di Recupero Urbano, Turismo Torino, Compagnie teatrali, Gruppi amatoriali, Scuole, Big Torino 2000<sup>69</sup>.

Al centro del Psp c'è il lavoro sul territorio: gruppi di persone con diversi profili integrati nei quartieri che vanno a costituire gli "Sportelli".

Gli uffici del Comune si trasferiscono sotto casa degli abitanti, per realizzare gli "Sportelli decentrati": quest'azione è un elemento innovativo e permette di dare maggior ascolto e valore alle piccole necessità quotidiane in tempi rapidi ridando maggior fiducia al cittadino sulla presenza attiva dell'amministrazione (Romano, 2000). Inizialmente i gruppi di lavoro si sono scontrati con una realtà locale in cui gli abitanti non erano abituati ad essere coinvolti nei processi decisionali finalizzati alla

<sup>67</sup> Si tratta di interventi innovativi di progettazione partecipata e condivisa con gli abitanti del quartiere per migliorare le condizioni di vita, elaborati in coordinamento con l'Amministrazione Regionale, che hanno avuto luogo solo nel contesto torinese. Le Asl sono state il motore propulsivo per i futuri e più strutturati Programmi Urbani Complessi.

<sup>68</sup> Nel 1999 il Psp richiede all'IRES un'analisi della concentrazione dei bisogni nell'area urbana torinese (IRES, 1999). Lo studio si basa su 18 indicatori di disagio e 165 variabili demografiche basate sui dati censuari del 1991, la grandezza – base dell'analisi è rappresentata dall'isolato. Il prodotto finale è una carta tematica della città che ha permesso al Psp di confermare le aree individuate su cui indirizzare gli interventi.

<sup>69</sup> <http://comune.torino.it/periferie> oggi [www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana.it](http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana.it)

crescita, ma semplicemente rivendicavano le proprie esigenze, con la pretesa che venissero esaudite immediatamente. E' iniziato un lento processo di mediazione che, attraverso piccoli passi, ha permesso di costruire quella cultura "del fare" per risolvere le grandi problematichità. La finalità di questo iter di lavoro è formare gruppi di abitanti locali nei singoli quartieri dotati della professionalità necessaria per renderli autonomi e responsabili delle scelte sul territorio. Per coinvolgere i residenti e portarli fuori dalle sicure mura domestiche si è fatto leva sui servizi sociali, educativi, sul terzo settore e sull'associazionismo locale. (cfr. Intervista a Giovanni Magnano –Settore Periferie Comune di Torino in Bighi, 2003).

Gli attori coinvolti vanno a formare il "Tavolo sociale", punto chiave del Progetto e luogo della concertazione in cui si incontrano soggetti locali, amministrazione centrale, Circoscrizione, enti pubblici e privati (Romano, 2000). Il tavolo è una struttura informale con lo scopo di compilare una lista dei bisogni e delle soluzioni, che diventano la base per un programma complesso. Lo step successivo è la trasformazione in "Comitato": una struttura di secondo livello che si relaziona direttamente con la Città in autonomia e dotato di forza politica riconosciuta.

Nelle realtà più complesse il tavolo può trasformarsi in: "Agenzia di sviluppo locale partecipato" o "Forum per lo sviluppo locale" soggetto promotore e attuatore di Programmi Complessi, come CdQ e Urban II (Azzini, Bassi, Reuter, 2002).

Nel 2001 il Progetto Speciale Periferie si è trasformato nel Settore Periferie; un organo stabile dell'amministrazione che ha il mandato di promuovere e coordinare programmi complessi esportando il proprio metodo in altri settori dell'amministrazione ed in altre città. Ai progetti elencati si aggiungono nuove iniziative come tre CdQ II (Via Dina, via Parenzo e via Ghedini) e l'avvio della stesura della candidatura del nuovo Programma Integrato di Sviluppo Urbano PISU *Urban Barriera di Milano*.

Oggi il *Servizio Arredo Urbano, Rigenerazione Urbana e Integrazione* sta continuando il lavoro di analisi e intervento sulle aree urbane in difficoltà collaborando in stretto contatto con le realtà territoriali che si sono costituite come il Comitato Urban Barriera di Milano che dal 2011 sta portando avanti una trasformazione dell'area Nord di Torino, mediante il Progetto Integrato di Sviluppo Urbano (PISU): ultimo programma di una grande stagione di trasformazione complessa.

### **Ri-uso delle Aree dismesse: tra rigenerazione e riqualificazione urbana, i PUC a Torino.**

Il dibattito sulla rigenerazione urbana e la sua specificità rispetto alla riqualificazione si colloca nell'ambito delle politiche urbane europee. La rigenerazione è intesa come fenomeno multidimensionale e integrato, in cui gli elementi della riqualificazione urbanistica e architettonica si intrecciano strettamente con quelli dell'economia, della cultura e dell'organizzazione sociale della città, è oggetto di crescente interesse e vivace confronto. Nell'accezione corrente, rigenerazione urbana «indica un'attività di trasformazione che incide sull'uso e sulla struttura della città, il che implica cambiamenti non solo spaziali e fisici ma anche economici, culturali, sociali e creativi, dunque un processo di riqualificazione e di valorizzazione urbana molto complesso» (Galdini, 2009).

Negli ultimi anni l'Unione Europea si è attivata sulla questione urbana più di quanto previsto dalle attribuzioni formali dei trattati (Cremaschi, 2005). Soprattutto,

ha insistito sul legame tra politiche settoriali e questione urbana: per esempio, ha riformulato parte della politica ambientale in politica dell'ambiente *urbano*; di quella per lo sviluppo economico in sviluppo locale (Padovani, 2002).

Le politiche di rigenerazione urbana indicano non tanto un ambito (la città) e neanche un tipo di operazione (la riqualificazione, piuttosto che la costruzione); quanto una *modalità d'azione pubblica innovativa*: sono politiche, al tempo stesso, sociali e di miglioramento dell'ambiente fisico, nelle quali è ben chiaro (e necessario) l'incontro con *l'azione sociale*, con le sue strutture assistenziali pubbliche locali, volontarie e centrali (spesso dipendenti da settori diversi della amministrazione). La rigenerazione urbana in paesi, come l'Italia, in cui le azioni locali hanno una lunga tradizione di intervento sulla edilizia vede un "gioco" di adattamento (Tedesco, 2003).

Sicuramente i primi strumenti promossi a livello europeo, Progetti Piota Urbani-PPU (1989-1993) hanno svolto una funzione di notevole rilievo, come modelli di "buone pratiche", in grado di influire positivamente sui meccanismi ed i comportamenti nelle politiche locali. Dai risultati incoraggianti di questa prima fase di sperimentazione, l'Unione Europea ha promosso la formulazione di un programma più articolato e "complesso": il Programma di Iniziativa Comunitaria (PIC) - Urban.

Urban è stato da subito concepito come un "processo" innovativo, destinato ad avere ricadute significative e a produrre effetti di trascinamento nei confronti delle politiche urbane, al fine di generare nuove culture e nuovi comportamenti da parte delle istituzioni di governo (Clementi, 2002). Quest'ultima aspettativa in Italia si è concretizzata con i PUC che in modo diverso recepiscono e declinano "l'approccio integrato" alle problematiche urbane. In Italia sono stati avviati ben 850 azioni rivolte a migliorare la qualità della vita nelle città. Urban ha anticipato quella che si può considerare la nuova frontiera delle politiche urbane: «[T]erritorializzare la programmazione degli investimenti e raccordare localmente le politiche urbanistiche a quelle sociali ed economiche dello sviluppo sostenibile» (Clementi, 2002). Urban è stato un banco di prova delle possibilità di far convergere, su uno stesso territorio, molteplici politiche pubbliche abitualmente separate. Questa sfida è stata possibile poiché questi strumenti non sono piani o progetti, ma "approcci innovativi" ai problemi urbani. L'innovazione a cui si fa riferimento è soprattutto legata al "processo" complessivo di costruzione, gestione e attuazione del programma.

Vista l'eterogeneità degli strumenti si propone di seguito una tabella che li descriva brevemente.

**Tabella 4 - Programmi Urbani Complessi-PUC**

Tipo di strumento	Obiettivi	Riflessioni
<p><b>Progetto pilota urbano - PPU</b></p> <p>Istituito attraverso art.10 del FESR (1989)</p> <p>Azione rivolta allo <i>sviluppo locale</i>.</p> <p>Periodo Programmazione 1989-1993 e 1995-1999</p>	<p>Promuovere nuovi strumenti e sviluppare un approccio integrato ai problemi urbani, i PPU devono fornire metodologie e soluzioni innovative per la soluzione delle problematiche attraverso la diffusione delle “best practices”.</p> <p>I progetti, concreti e realistici, devono essere concepiti come elementi di una strategia globale di sviluppo delle aree urbane, devono essere la base di un nuovo modo di governare in cui il coinvolgimento attivo dei residenti diventi l’elemento chiave sia in fase di progettazione, sia in quella di attuazione.</p> <p>Si parla di “territorializzazione degli approcci” ovvero la capacità di saper attingere alle risorse locali e riconoscere le potenzialità per ottenere un valore aggiunto di tipo territoriale</p>	<p>I PPU che hanno ottenuto il maggior successo sono quelli che hanno: promosso iniziative per rafforzare la base economica locale; attuato azioni volte a rendere partecipi tutti i diversi soggetti locali.</p> <p>È necessaria un’operazione di marketing urbano per poter attuare investimenti e porre le basi per lo sviluppo futuro, l’errore più grosso è quando il marketing coincide con il progetto stesso, in questo caso il rischio è di vendere immagini senza costruire nulla di concreto.</p> <p>Si è visto come in molti casi i PPU che hanno avuto effetti sullo sviluppo locale siano quelli che hanno agito in presenza di strategie di sviluppo già avviate o in presenza di una forte volontà di avviare questi processi.</p>
<p><b>Programma di iniziativa comunitaria Urban</b></p> <p>Com 2000/C 141/04 del 28 Aprile 2000 Guce serie C 141/08 del 19 Maggio 2000</p> <p>Azione rivolta allo <i>sviluppo locale</i>.</p> <p>Periodo di programmazione 1995-1999 Urban I 2000-2006 Urban II</p> <p>All’interno di questo tipo di strumento anche se gestito dalla Regione si collocano i</p> <p><b>Progetti Integrati si Sviluppo Urbano – PISU</b></p> <p>Attuazione territoriale del PO FESR 2007 - 2013, con riferimento all’ASSE VI “sviluppo urbano sostenibile”</p>	<p>Promuovere la rigenerazione socio-economica delle città in crisi ricercando soluzioni integrate per i gravi problemi sociali economici ed ambientali rappresentati dalla crisi di molti quartieri urbani.</p> <p>Si considera la riqualificazione territoriale come uno strumento strategico di lotta all’esclusione sociale ed alla povertà.</p> <p>Si concettualizza il territorio come qualcosa che va oltre il supporto fisico spaziale e si presta molta attenzione per le realtà locali ed il milieu locale.</p> <p>Il programma si propone di attribuire un ruolo rilevante agli attori locali facendoli entrare nel processo decisionale in modo che si posino le basi che garantiscano il buon esito delle azioni</p>	<p>Urban è un programma europeo che rende confrontabili attese e risultati di città diverse in paesi diversi, nonostante le fenomenologie del degrado urbano e dell’esclusione sociale siano differenti tra gli Stati Membri.</p> <p>Durante le operazioni di monitoraggio dell’attuazione dei programmi si è visto che: gli Urban che hanno raggiunto gli obiettivi nei tempi previsti sono quelli che:</p> <p>fin dall’inizio hanno portato avanti un programma già esistente e che hanno usato i finanziamenti europei come dei “rimborsi a lavoro fatto”.</p> <p>È necessario che ci sia un gruppo di attori di missione che analizzi a monte le problematiche e usi Urban come volano per porre la basi per uno sviluppo futuro.</p> <p>Le difficoltà maggiori incontrate stanno nella gestione dei fondi entro i termini e obiettivi previsti per cui il <i>planner</i> deve sviluppare delle capacità di tipo imprenditoriale – manageriali.</p>



Tipo di strumento	Obiettivi	Riflessioni
<p><b>Programmi integrati di intervento - PII</b></p> <p>Art. 16, L.179/92</p> <p>Azione rivolta allo <i>sviluppo locale</i>.</p>	<p>L'obiettivo dei programmi integrati di intervento è promuovere operazioni di trasformazione urbana e ambientale prevedendo una pluralità di funzioni ed attori coinvolti nel processo di sviluppo locale.</p>	<p>L'esperienza dei programmi integrati, pur rivelando alcune lacune procedurali e gestionali, ha avviato un processo di modernizzazione delle prestazioni professionali e delle competenze delle amministrazioni locali.</p> <p>La sperimentazione delle difficoltà dell'approccio integrato alle problematiche delle città può essere considerato lo stimolo che ha spinto l'amministrazione centrale a "mettere a fuoco" nuovi strumenti di intervento urbano</p>
<p><b>Programma di riqualificazione urbano- PRiU</b></p> <p>Ex art.2 della L 179/92. D.M. LL.PP. 21 dicembre 1994</p> <p>Azione rivolta allo <i>sviluppo locale</i>.</p>	<p>Si propone di avviare azioni di riqualificazione urbana con la partecipazione di soggetti e risorse pubbliche e private</p>	<p>Un aspetto interessante è stato il "ruolo" affidato alla «Guida ai programmi di riqualificazione urbana».</p> <p>Questo documento è stato fornito dal Ministero dei Lavori Pubblici successivamente alla pubblicazione del bando per accedere alle risorse destinate ai PRiU. La finalità della guida è introdurre elementi di unificazione comportamentale nella valutazione delle convenienze pubbliche e private, rendendo trasparenti i criteri e i dati assunti alla base degli accordi tra gli operatori introducendo così "metodi condivisi" nella concertazione.</p>
<p><b>Programma di recupero urbano - PRU</b></p> <p>Ex art.11 della L 493/93. D.M. LL.PP. 1 dicembre 1994</p> <p>Normato da leggi regionali.</p> <p>Azione rivolta allo <i>sviluppo locale</i>.</p>	<p>Riqualificazione edilizia ed urbanistica degli insediamenti destinati a residenze economico – popolari.</p> <p>Le opere e le iniziative sono finalizzate alla riconduzione degli interventi ad un insieme coordinato e sistematico, con il concorso di risorse pubbliche e private (sia pur in via non obbligatoria).</p>	<p>Il Piemonte è l'unica regione che ha chiesto ai comuni di ispirarsi ai PIC – Urban per indirizzare i PRU.</p> <p>Si può quindi affermare che la Regione, specie a Torino, ha deciso di dare un'interpretazione dei programmi che facesse emergere tutta la complessità degli obiettivi di trasformazione della città esistente.</p> <p>Rispetto a quanto sancito nel D.M. 1/12/94 non è stata data la possibilità ai privati di intervenire con proprie proposte a monte del programma per poter ottimizzare l'uso delle risorse pubbliche disponibili (fondi ex Gescal ordinari, straordinari)</p> <p>La Giunta regionale ha finanziato i programmi che ha considerato "pilota", ovvero le proposte di PRU più innovative che prevedessero il co – finanziamento tra i vari livelli di governo, azioni nuove per la formazione e l'occupazione ed inoltre è stato richiesto obbligatoriamente la presentazione di "piano di accompagnamento sociale" che permetta la partecipazione degli abitanti al processo di riqualificazione del quartiere.</p>

Tipo di strumento	Obiettivi	Riflessioni
<p><b>Contratti di quartiere – CdQ I e II</b></p> <p>D.M. LL.PP. 22 Ottobre 1997</p> <p>Azione rivolta allo <i>sviluppo locale</i>.</p>	<p>Riqualificazione dell'edilizia pubblica con un certo interesse per le tecnologie ambientali, bioarchitettura, e per il coinvolgimento degli abitanti del quartiere.</p>	<p>Nel bando di concorso dei Contratti di Quartiere si possono sottolineare alcuni aspetti di innovazione nelle politiche urbane.</p> <p>L'iniziativa fa riferimento a finanziamenti disponibili per programmi di sperimentazione edilizia in ambiti urbani periferici o comunque degradati. Si richiedono programmi che intervengano, non soltanto in ambito urbanistico-edilizio, ma anche in ambito sociale promuovendo l'integrazione e incrementando l'offerta di lavoro. Questo strumento affianca gli altri indirizzati al recupero urbano, ma l'orientamento alle problematiche sociali è decisamente forte.</p> <p>Nell'ottobre del 2003 è stato pubblicato il bando per i Contratti di Quartiere II. In questa seconda fase di azioni di sviluppo locale si pone l'accento sulla sperimentazione di soluzioni progettuali sostenibili ed eco-compatibili.</p>
<p><b>Programmi di recupero urbano e sviluppo sostenibile – PRUSST</b></p> <p>D.M. LL.PP. 8 Ottobre 1998</p> <p>Azione rivolta allo sviluppo locale e all'area vasta</p>	<p>L'obiettivo strategico del programma è costruire un paniere di progetti per realizzare azioni di scala vasta e locale dirette all'infrastrutturazione del territorio.</p> <p>Si cerca di creare occasioni di sviluppo sostenibile sotto il profilo economico, ambientale e sociale, realizzare un sistema integrato di attività finalizzato agli insediamenti industriali, promuovere funzioni turistico – ricettivo riqualificando parti di città degradate.</p>	<p>P.R.U.S.S.T. sono programmi difficilmente confrontabili con gli altri programmi urbani complessi, poiché l'ambito di intervento sub-regionale, provinciale, intercomunale e comunale ha una dimensione tale che è sicuramente diversa da quella del quartiere su cui agiscono i PPU, gli Urban, i PRU, i CdQ.</p> <p>Il carattere innovativo di questi strumenti è manifesto nel loro essere contemporaneamente "Piano Strategico", in quanto vengono messe in relazione parti di territorio da riqualificare.</p> <p>"Piano Concertato", poiché si struttura a partecipazione mista pubblico privato ed infine "Piano Sostenibile" (Mogli, 2000).</p> <p>Si può affermare che con i PRUSST, per la prima volta, la riqualificazione urbana può essere vista in termini di modernizzazione complessiva e di competitività dei sistemi urbani in una dimensione non più locale, ma europea (Pavia, 1998).</p> <p>I PRUSST riconoscendo il ruolo cardine del sistema infrastrutturale e del coordinamento di una pluralità di amministrazioni sembrano centrare il vero nodo della riqualificazione urbana.</p> <p>Le risorse pubbliche da destinare ai PRUSST provengono, in parte, dalle disponibilità finanziarie non impegnate dai PRiU.</p> <p>Questa realtà fa riflettere sulle difficoltà che i comuni possono incontrare nel presentare programmi complessi. Una delle cause che può far rinunciare al progetto è la presenza di scadenze eccessivamente pressanti. I PRUSST ripropongono le procedure di approvazione degli altri programmi di riqualificazione, ma i tempi sono leggermente dilatati.</p>

Fonte: elaborazione dell'autore

Nell'analisi condotta i PUC presi in considerazione nel dettaglio sono quelli che hanno un ruolo forte nel *ri-uso* delle aree dismesse a Torino. Non si fa riferimento nei paragrafi che seguono ai PRUSST poiché di area vasta, ai CdQ I e II, ai PRU poiché indirizzati a contesti in prevalenza residenziali.

### **Ri-uso delle Aree dismesse nella riqualificazione urbana.**

Come si può osservare dalla *Tavola 3 - Sintesi rapporto tra PRG e PUC*, i programmi di riqualificazione urbana a Torino si sono concentrati in prevalenza sulla Spina Centrale: a partire dal 2000 i PRiU sono stati utilizzati come SUE-Strumenti Urbanistici Esecutivi (al pari dei PP-Piani Particolareggiati) per realizzare gli interventi di trasformazione della città giocando un ruolo fondamentale per le pre-urbanizzazioni, le bonifiche e andando in Variante al Piano..

La questione delle bonifiche è stata al centro del dibattito nazionale e «ha assunto una rilevanza tale da richiedere ingenti finanziamenti pubblici (a livello nazionale e comunitario) per poter anche solo creare le premesse di un qualsiasi riuso» (Dansero, Glisoni e Vitale, 1998). «[...] la legge 441/87 affidava alle Regioni il compito di predisporre i “piani di bonifica dei siti contaminati” [...] l’area dismessa [...] viene analizzata dal punto di vista dell’intervento necessario a riportare il territorio [...] a una soglia di qualità accettabile. [...] il livello di bonifica è strettamente legato al tipo di riutilizzo dell’area dismessa» (*Ibid.*, p. 29)

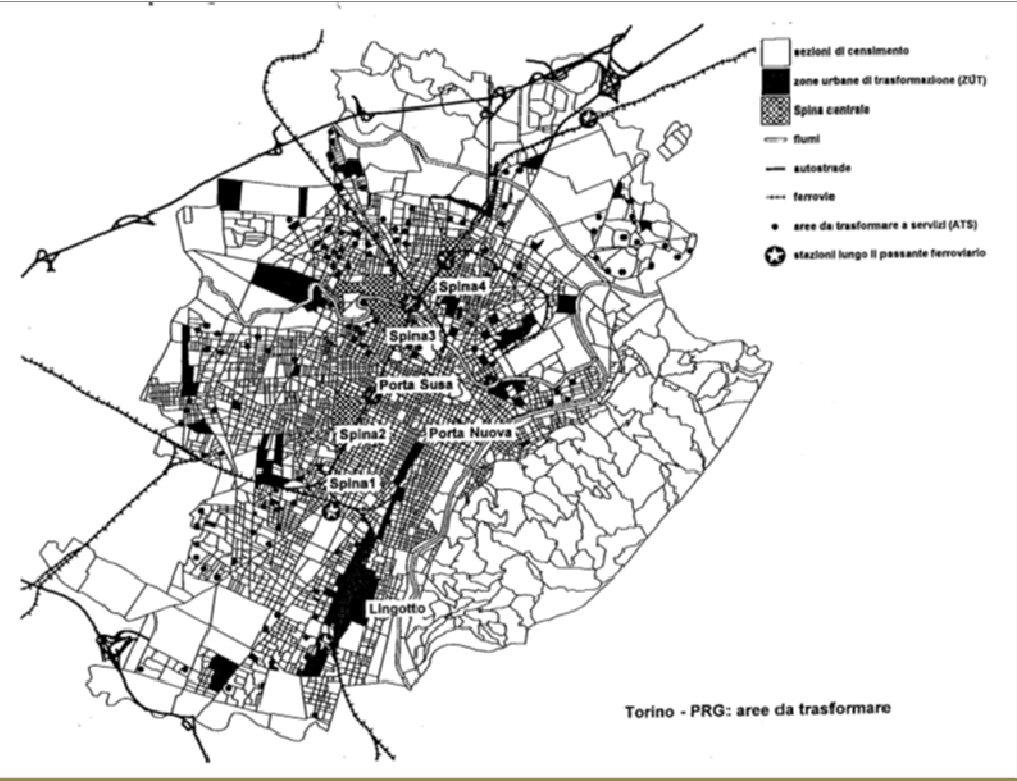
E ancora qualche riflessione sul tema «[...] il concetto di “bonifica territoriale” appare particolarmente suggestivo e ricco di implicazioni per l’analisi e la prassi. [...] riguarda l’attivazione di processi insediativi complessi (abitativi, produttivi, ambientali e sociali) fondati su regole “produzione e riproduzione” del territorio, capaci cioè nel medio e lungo periodo di invertire le tendenze di degrado e alla morte del territorio» (Magnaghi cit. in Dansero, Glisoni e Vitale, 1998).

I PRiU han dato risposte non solo alla questione dei costi di bonifica, permettendo così l’avvio delle trasformazioni, ma anche alla questione dell’indice di edificabilità territoriale: fissato dal PRG a 0,7 mq/mq per le ZUT-Zone Urbane di Trasformazione, dettato dalle esigenze di un mercato immobiliare in forte crescita (in quel momento storico). Successivamente all’adozione del Piano tuttavia, la congiuntura economica è cambiata e un indice così elevato avrebbe comportato costi per le opere di urbanizzazione tali da limitare eccessivamente il margine di profitto atteso degli interventi. Attraverso i PRiU di concerto con i soggetti privati attuatori, l’indice territoriale è stato ridotto a 0,57 mq/mq in Variante al Piano, abbassando i costi per gli investitori e rendendo così più sostenibili economicamente gli interventi.

La *Spina Centrale* è un progetto articolato in quattro *tranche* (3 PRiU e 1 PII) di cui di seguito si narrano brevemente le realizzazioni nel tempo.

La *Spina 1* è il tratto da corso Rosselli a corso Peschiera e viene realizzato tra il 1995 e il 2000. Sulla soletta di copertura sono state piantumate al centro le querce e ai lati i tigli. Le aree dismesse sono state trasformate in prevalenza con destinazione residenziale. Lungo il percorso sono state realizzate “oggetti d’autore” come la fontana di Mario Merz.

Tavola 3: Sintesi rapporto tra PRG e PUC



Fonte: Saccomani (1998)

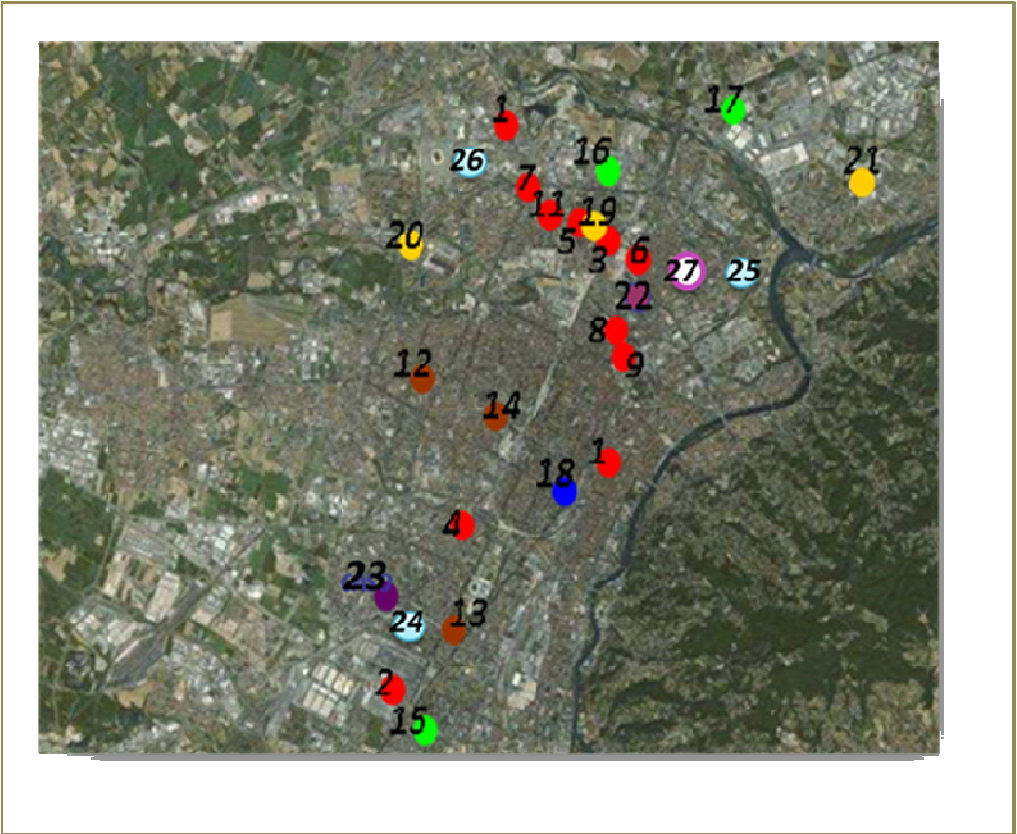


Figura 2 - Torino e il PRG  
aree di trasformazione  
previste (1995)

Figura 3 - Torino e i  
Programmi Urbani  
Complessi – aree di  
trasformazione  
realizzate (1990-2015)

Attori	Tipo di programma	Rif. mappa	Nome del Programma	Dimensione [ha] ettari	Accompagnamento sociale e comunicazione	Variante al PRG
-Stato -Città	PRiU (dal 1992)	1 ●	Casina Barolo	33,5		X
		2 ●	La Grangia	35,5		X
		3 ●	Ex F.lli Zerboni	11,0		
		4 ●	Spina 1	23,7		X
		5 ●	Spina 3	117,0		X
		6 ●	Spina 4	39,5		X
		7 ●	Superga	27,3		
		8 ●	Piazza della Repubblica	//		
		9 ●	Santa Croce	8,0		
		10 ●	Piazza Madama Cristina	//		
		11 ●	Zone PEEP "E27" ed "E29"	//		X
-Regione -Città	PII (dal 1992)	12 ●	Lancia	95,3		
		13 ●	Framtek	32,2		
		14 ●	Spina 2	49,8		X
-Stato -Regione -Città	PRU (dal 1994)	15 ●	Mirafiori Sud-Via Artom	226,9	X	
		16 ●	Corso Grosseto	181,0	X	X
		17 ●	Via Ivrea	41,0	X	X
-Stato -Regione -Città	CdQ I (dal 1997)	18 ●	Via Arquata	//	X	X
		19 ●	Eurotorino	//		
		20 ●	Corso Marche	9 km		
-Stato -Città	PRUSST (dal 1998)	21 ●	Plan 2010	//		
		22 ●	The Gate	//	X	
		23 ●	Mirafiori Nord	21,4	X	
-Stato -Regione -Città	CdQ II (dal 2003)	24 ○	Via Dina	//	X	
		25 ○	Via Ghedini	//	X	
		26 ○	Via Parenzo	//	X	
-Unione europea -Regione -Città	PISU (2007-2013/2015)	27 ○	Urban Barriera di Milano	25,0	X	

*Fonte: elaborazione dell'autore su Tesi di Laurea (op.cit.).*

La *Spina 2*, unico PII, si estende da corso Peschiera a piazza Statuto con il medesimo *boulevard* della Spina 1 e con la realizzazione della nuova stazione di Porta Susa e la destinazione a funzioni culturali delle ex-OGR (Officine Grandi Riparazioni delle Ferrovie dello Stato). Sono state realizzate altre opere: ampliamento del Politecnico (campus universitario), realizzazione del Pala Giustizia, del Grattacielo di Intesa San Paolo, la trasformazione a museo delle Carceri "Nuove". Inoltre, sono stati realizzati nuovi collegamenti ciclo-pedonali e riqualificate numerose aree verdi con nuove piantumazioni (cipressi, ulivi, pioppi).

La *Spina 3* è la zona in cui la ferrovia passa sotto la Dora e intorno al *boulevard* sono stati realizzati centri commerciali e localizzate nuove funzioni produttive come l'Enviroment Park (2000) un parco scientifico e tecnologico per l'ambiente, accanto a destinazioni residenziali. Cuore dell'intervento sulla Spina 3 è la realizzazione del *Parco Dora* elemento connettivo tra i nuovi insediamenti: 456.000 mq di superficie. È uno dei più vasti polmoni verdi della città. Il parco, realizzato<sup>70</sup> sulle aree un tempo occupate dai grandi stabilimenti produttivi, integra ambienti naturalistici e preesistenze derivanti dal passato industriale della zona; comprende infatti elementi significativi, esclusi dalle demolizioni dei vecchi capannoni, tra cui la torre di raffreddamento della Michelin, la grande struttura dello strippaggio e la centrale termica delle acciaierie Fiat (in merito si veda il contributo di Cianfriglia e Giannini). Un elemento fondamentale per il parco è il fiume Dora, valorizzato e reso accessibile. La riqualificazione delle sponde del fiume si inserisce nel più vasto progetto *Torino Città d'Acque* e prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale che unisce l'area di Spina 3 ai tratti ciclabili già esistenti lungo il corso della Dora. Nell'autunno 2007 il progetto del Parco è stato inserito tra le opere da realizzare per la celebrazione dei 150 anni dell'Unità d'Italia. A inizio 2008 sono stati aggiudicati gli appalti per l'affidamento dei lavori di realizzazione dei lotti Michelin, Ingest e Vitali; nell'estate sono partiti i cantieri. Il 4 maggio 2011, per i festeggiamenti dei 150 anni dell'Unità d'Italia, sono stati inaugurati e aperti al pubblico i primi tre lotti Ingest, Valdocco e Vitali. Per le parti rimanenti la chiusura è avvenuta intorno al 2012. Contestualmente al lotto Mortara è in via di conclusione il secondo tratto del sottopasso che attraversa l'area in senso est-ovest, liberando corso Mortara che è stato chiuso al traffico per divenire parte integrante del parco. Il lotto Valdocco, infine, è stato suddiviso in due parti, a nord e a sud della Dora: l'area a sud è stata la prima ad essere realizzata, mentre la seconda parte è attualmente occupata dal cantiere del Passante Ferroviario e da una sperimentazione di bonifica dei terreni attraverso *phyto-remediation*.

La *Spina 4* ospita funzioni prevalentemente residenziali. Anche in questo caso cuore dell'intervento è la realizzazione di un parco dedicato ad *Aurelio Peccei* con i suoi 27 mila metri quadri di prato, 420 alberi, 75 corpi luminosi a led, giochi e attrezzi per l'esercizio fisico accessibili a grandi e piccini, percorsi ciclabili e una cattedrale rimasta indenne per ospitare grandi eventi di aggregazione e socialità, l'area è stata

---

<sup>70</sup> Il progetto del parco è il risultato di una gara internazionale a procedura aperta, avviata nella primavera 2004; vincitore del concorso è risultato il gruppo diretto da Peter Latz, già autore del parco post-industriale Thyssen nel Bacino della Ruhr, e costituito da Servizi Tecnologie Sistemi S.p.a., Latz&Partner, Studio Cappato, Gerd Pfarrè, Ugo Marano, Studio Pession Associato. Il gruppo italo-tedesco ha progettato un parco che alterna zone strettamente naturalistiche, costituite da grandi prati e spazi alberati, ad altre più antropizzate, che mantengono una forte relazione con gli elementi preesistenti, conferendo loro nuove funzioni.

Per approfondimenti si veda <http://www.comune.torino.it/comitatoparcodora/parco/>

inaugurata il 31 maggio 2015. Il Parco Spina 4 Peccei è un parco urbano ecosostenibile che coniuga architettura e verde, memoria storica e innovazione<sup>71</sup>.

Anche in questo caso si rimanda per una ricostruzione completa al contributo di Cianfriglia - Giannini, colleghi dello scrivente presso il Comitato Urban.

### **Ri-uso delle Aree dismesse nella rigenerazione urbana.**

Gli strumenti di rigenerazione urbana a Torino hanno avuto il merito di aver promosso un approccio integrato alle problematiche urbane come “metodo” di trasformazione urbana. L’integrazione è avvenuta tra le diverse componenti delle politiche pubbliche, in particolare, tra interventi materiali e sociali, tra i diversi settori e le funzioni (infrastrutture, edilizia, economia).

Si potrebbe affermare che i programmi dell’Unione Europea hanno forzato il sistema politico-amministrativo italiano ad esplorare le potenzialità di un approccio integrato basato sull’intervento tran-scalare e sulla partnership con diversi attori del pubblico, del privato e del terzo settore (Balducci A., 2002).

I programmi di iniziativa comunitaria, in particolare Urban, si possono considerare il paradigma di riferimento per le altre iniziative urbane, gestite a livello nazionale e regionale. Nelle azioni urbane comunitarie la volontà di integrazione è una costante che accompagna tutto il processo di rigenerazione, anche se l’impostazione dei programmi in “assi e misure” è stato a rischio di riproporre logiche di settore fuorvianti. Nello specifico si tratta di coordinare, in un tempo limitato, un complesso di azioni ed interazioni, tra attori e risorse di diversa natura ed in parte indipendenti. Il processo è sequenziale e ogni ostacolo o ritardo può generare effetti a catena imprevisti. L’innovazione, quindi, a cui si deve far riferimento quando si parla di approccio integrato, è quella, più volte sollevata nel presente contributo, di “processo”.

«[S]enza innovazione di processo, cioè in assenza di una capacità di riprogettare e sperimentare condizioni di lavoro amministrativo e di interazione istituzionale e sociale più adeguate alla complessità del programma, l’incertezza sugli esiti può sembrare più grave» (Palermo, 2002b).

Nel caso torinese la scelta dell’amministrazione è andata in questa direzione. La gestione dei programmi di rigenerazione è stata affidata, come visto, al Progetto Speciale Periferie. Nel momento in cui i Programmi sono stati adottati, la loro gestione passa ai singoli Comitato sui territori (§ 2.1). Ciascun organismo costituito da rappresentanti provenienti da diversi settori della Pubblica Amministrazione, “integrazione orizzontale”, che cercano nel dialogo la possibilità di far convergere obiettivi, pratiche, interessi differenti al fine di promuovere lo sviluppo di un quartiere in difficoltà. I Comitati hanno sede all’interno delle aree d’intervento e hanno uno Sportello aperto al pubblico, per essere in stretta relazione con coloro che operano “sul campo” e per testimoniare la presenza del programma. Tutti i programmi di rigenerazione urbana si sono dotati di un piano di comunicazione e di accompagnamento sociale per rinforzare quel tessuto di relazioni fiduciarie e cooperative, presenti nell’area di intervento.

---

<sup>71</sup> Per approfondimenti si veda <http://www.comune.torino.it/urbanbarriera/news/festa-di-inaugurazione-al-parco-peccei.shtml#.ViPdt9XhDIV>

Si porta in evidenza che due progetti, cuore delle trasformazioni della Spina Centrale, il Parco Dora (Spina 3) e il Parco Aurelio Peccei (Spina 4) visti in precedenza (§ 2.3) siano stati definiti inizialmente all'interno di strumenti di Riqualificazione Urbana (PRiU). Sono stati realizzati attraverso metodi e processi di rigenerazione urbana, attraverso anche il soggetto del Comitato.

Nei paragrafi che seguono si porterà a conclusione la riflessione sulle trasformazioni delle aree dismesse a Torino attraverso strumenti ordinari (PRG) e quelli *stra*-ordinari (PUC), distinguendo per l'ultima volta tra riqualificazione e rigenerazione urbana.

### **Parte – Gli esiti: narrazione di una lunga trasformazione urbana tra ordinario e *stra*-ordinario**

Franco Corsico che negli anni Novanta<sup>72</sup> era Assessore all'Urbanistica presso il comune di Torino osserva: «[i]l nuovo Piano Regolatore di Torino [...] aveva colto nella disponibilità di grandi estensioni di aree industriali dismesse l'occasione per individuare nuove strategie di rinnovamento urbano nella città. [...] Le grandi modificazioni venivano affiancate da un progetto di trasformabilità diffusa rivolta all'individuazione e valorizzazione di centralità minori» (Corsico, 1998).

Torino attraverso il PRG del 1995 aveva scelto di intervenire dunque su: i) aree di trasformazione di dimensione contenute e da condizioni diffuse di marginalità, ii) parti di città consolidate, centrali o periferiche, nelle quali da tempo erano in atto situazioni emblematiche di degrado sociale e urbano, iii) parti di città in cui si prevedono trasformazioni strategiche e strutturali (come le aree industriali dismesse della Spina Centrale). «[Il] piano è strutturato attorno ad una grande trasformazione, [...] che fa leva appunto sulla grande quantità di aree dismesse, collocate in posizione centrale o semicentrale lungo il passante ferroviario e sulla realizzazione di questo importante intervento infrastrutturale» (Dansero, Glisoni e Vitale, 1998).

Questa grande trasformazione ha avuto come visto due “braccia” operative: il PRG con i Programmi di Riqualificazione Urbana e il PsP con gli strumenti di Rigenerazione Urbana.

Di seguito gli esiti dei due percorsi che come vedremo si intrecceranno saldamente finendo con il diventare un unico *modus operandi*.

### **Riflessioni: lo *stra*-ordinario dentro l'ordinario**

In questo scenario che è stato tutto in divenire dell'ultimo ventennio torinese si sono inseriti prima con carattere sperimentale poi sempre più strutturato i Programmi Urbani Complessi (PUC) che hanno obbligato a configurare un quadro condiviso di convenienze pubbliche e private, imponendo impegni pubblici, ma soprattutto (grande novità) privati.

Gli esiti di questo incontro e condivisione, come narrato seppur per sommi capi nell'esperienza torinese, sono stati: i) grande sinergia, poiché in breve tempo a Torino

---

<sup>72</sup> Franco Corsico, scomparso a gennaio del 2015, era stato Assessore all'Urbanistica della Città di Torino per otto anni, gli stessi in era stato Sindaco Valentino Castellani (dal 1993 al 2001), inoltre è stato dirigente nazionale dell'INU (dal 1972 al 1986) e Presidente della Sezione Piemonte e Valle d'Aosta (1976-1986).



erano attivi più di trenta cantieri, ii) la presenza di effetti controversi legati alla straordinarietà ovvero, sono state legittimate scelte in Variante agli strumenti urbanistici mettendo in luce in primis la debolezza di alcune previsioni di Piano. Sono dieci i PUC che vanno in variante al PRG attraverso la procedura degli Accordi di Programma (si veda *Tavola 3-Sintesi rapporto tra PRG e PUC*). Secondariamente emergere la difficoltà operativa nell'attuare le previsioni del Piano.

I PUC hanno ricercato quindi un nuovo equilibrio tra edificazione, onerosità e miglioramento della qualità urbana. Il punto di convergenza è stato la riduzione dell'indice, come visto da 0,7 a 0,56 mq/mq (intorno al 30%) delle quantità edificatorie per stabilire un nuovo quadro di obiettivi più favorevoli alla trasformazione.

La trasformazione di Torino in questi venti anni dall'approvazione del Piano e dalla presenza dei PUC è tangibile, alcuni dati fanno da "cartina di tornasole" (per approfondimenti si rimanda al Rapporto Rota, 2009):

- Passante ferroviario (realizzato).
- La superficie di aree pedonali<sup>73</sup> dal 1999 al 2009 è quadruplicata.
- Presenza a Torino delle Olimpiadi Invernali<sup>74</sup> del 2006.
- Più di trenta cantieri attivi tra il 1990 e il 2009.

Torino si trasforma, come più volte indicato, a partire dalla Spina Centrale che da una parte permette di ricomporre la frattura del tessuto urbano causata dalla secolare presenza dei binari ferroviari e creare un nuovo forte asse di centralità urbana, dall'altra è il simbolo della postmodernità, poiché attorno ad esso si concentra una grande quantità di quelle grandi aree dismesse, testimonianza fisica dei dieci-quindici anni precedenti di ristrutturazioni e dismissioni, economicamente e socialmente molto sofferte, che la città vuole lasciarsi alle spalle (Rapporto Rota, 2009).

Come visto PRG, PUC (e Grandi eventi) sono stati il motore della trasformazione con la difficile compresenza e talvolta sovrapposizione di strumenti sulle stesse aree con grandi problemi di coordinamento. Il problema dell'integrazione tra piani e progetti ha spesso prodotto forti criticità: ad esempio, il tentativo (forse tardivo) di coordinare i vari progetti sulla Spina 3 non pare aver funzionato, come sottolineava lo stesso sindaco: «Dal punto di vista del risultato qualitativo è mancato proprio il coordinamento delle operazioni, che magari prese singolarmente vanno bene ma non sono tra loro relazionate» (Atti e Rassegna Tecnica n.1, 2008). Nella riqualificazione degli spazi urbani emerge soprattutto il problema di passare «dall'eccezionale all'ordinario»<sup>75</sup>.

---

<sup>73</sup> Dopo la pedonalizzazione di via Garibaldi nel 1978 e della piazzetta Reale, inizia la stagione delle pedonalizzazioni in coincidenza temporale con l'adozione PRG: nel 1995 vengono pedonalizzate parte di piazza San Giovanni, piazza Palazzo di Città, la limitrofa piazzetta Corpus Domini; seguono quindi piazza della Consolata (1996), piazza Castello (1999), l'area attorno alla Mole (2000), via Accademia delle scienze e piazza Valdo Fusi (2005), quindi tra 2006 e 2007, l'area delle Porte palatine e le piazze Carlo Alberto, Carignano, San Carlo e parte di piazza Vittorio Veneto, nel 2008 piazza IV Marzo, nel 2009 via Lagrange e piazza Maria Teresa (Ibid., p. 82)

<sup>74</sup> Le Olimpiadi non sono stati la chiave di innesco delle trasformazioni, ma si son dovuti adeguare a una cornice strategica già in atto. Lo stesso Piano degli insediamenti olimpici viene modificato radicalmente in corso d'opera: mentre il programma originario di candidatura, infatti, prevedeva una «dispersione» in città dei principali interventi trasformativi, nei primi anni Duemila questi vengono concentrati maggiormente nelle aree dismesse attorno al Lingotto e a piazza d'Armi. Si ripropongono quindi anche nel caso olimpico due leit motiv della pianificazione recente: il recupero delle aree dismesse e la riqualificazione di grandi spazi pubblici urbani (Rapporto Rota, 2009, p. 76)

<sup>75</sup> Guercio, 2004 cit. in Rapporto Rota (2009) p. 88.

In estrema sintesi si può affermare che «il disegno cercato, voluto e perseguito dal Piano Regolatore, appare compiuto nella Spina, e problematico invece in diverse zone urbane di trasformazione, nate dalla modificazione, ad esempio, di singoli e puntuali aree industriali dismesse» (Pallavicini, 2012).

Un dato su cui si invita a riflettere per la prossima valutazione degli interventi di riuso e riqualificazione di aree industriali dismesse è la presenza (in questo ultimo ventennio) di «importanti finanziamenti garantiti dall'alta priorità assegnata a questo obiettivo nelle strategie europee» (Spaziantè, 2006).

Inoltre, riprendendo alcune riflessioni di Corsico: «quando si valutano gli effetti del riuso delle aree dismesse, non ci si può limitare a considerare la specificità della singola ubicazione [...]. L'intervento di trasformazione non può essere valutato circoscrivendo l'analisi della singola porzione di territorio alla sostituzione delle precedenti attività con le nuove [...]. Molte volte le aree dismesse già precedentemente costituivano barriere all'interno delle città [...]. Gli effetti del riuso e della riqualificazione [...] si leggono anche alla luce *dell'innovazione nelle relazioni* che quella parte di città può stabilire con il tessuto urbano» (Corsico, 2006, il corsivo è dello scrivente).

Un nota critica emerge da una prima analisi del riuso delle aree dismesse ed è il tema dello spazio pubblico (da sempre al centro del dibattito sulla qualità della vita nelle aree urbane) «[...] il ruolo degli spazi pubblici è il punto debole della progettazione delle trasformazioni della città [...]. Gli spazi pubblici sono stati considerati come elementi per abbellire, anziché come struttura ed elemento portante» (*Ibid.*, p. 130)

### **Riflessioni: tra riqualificazione e rigenerazione urbana**

Con i Programmi Urbani Complessi si è puntato principalmente sulla riqualificazione urbanistica ed ambientale, sulla creazione di occasioni di sviluppo economico e sociale, e sulla ricostruzione del senso di appartenenza dei cittadini al territorio in cui vivono.

«Le politiche di riqualificazione, dal 1993 al 2000, hanno coinvolto diverse aree periferiche, oltre 215.000 mq di interventi realizzati, e più di 100.000 mq realizzati a fine 2003» (Pallavicini, 2012).

Dalle trasformazioni avvenute si può confermare quanto previsto da Cremaschi in un suo contributo: l'integrazione è un carattere sicuramente innovativo, poiché cerca nella inter-settorialità e nella multidimensionalità d'azione quelle risposte alle problematiche locali che in passato, tradizionalmente, venivano formulate per settori rigidamente separati (Cremaschi, 2001).

Se all'inizio della stagione tra i PUC la divisione tra riqualificazione e rigenerazione, come narrato, era netta, con l'andare del tempo si sono create sinergie tra i programmi mettendo al di sopra di tutto la *vision* di trasformazione complessiva della Città.

Dopo venticinque anni, nella fase ormai conclusiva di questa grande trasformazione torinese, riqualificazione e rigenerazione si sono incrociate e han proseguito insieme. Non più solo strumenti, ma metodo di intervento sulla città con "ingredienti" ben riconoscibili: accompagnamento ai processi, presenza di soggetti pubblici e privati, attenzione al dopo. Una volta che il progetto di trasformazione si

chiude individuare le modalità e i soggetti che continueranno a prendersi cura di quel territorio.

Come visto in precedenza, il Parco Dora (Spina 3) e il Parco Peccei (Spina 4) inseriti all'interno di Programmi di Riqualificazione Urbano (PRiU) sono stati invece realizzati mediante processi di Rigenerazione urbana adottando modalità di implementazione sostenuti e gestiti attraverso Comitati.

Inoltre, a conclusione di questa breve ma serrata disamina si nota come il ri-uso non sia più stato interpretato, come (accadeva in fase iniziale) riempire un vuoto o individuare una nuova destinazione d'uso coerente con il mercato economico, ma il vuoto è diventato *vuoto di senso*. Nel caso del Parco Peccei, in cui alla dismissione della fabbrica non è stata data risposta con un *riempimento*, ma si è scelto di *dare valore al vuoto* realizzando un parco urbano come testimonianza industriale: tangibile memoria di un passato ancora vicino che non può essere né dimenticato né trasformato.

## Bibliografia

- Amin A., Thrift N. (2005), *Città. Ripensare la dimensione urbana*, Il Mulino, Bologna.
- Arzeni S. (2000), "La rigenerazione delle "aree urbane in crisi": dalle migliori pratiche alle nuove proposte" in Fusco Girard L., Forte B. (2000), *Città sostenibile e sviluppo umano*, Franco Angeli, Milano, pp. 251-275.
- Avarello P. (2002), "Modelli e pratiche di costruzione delle politiche urbane" in Palermo P. C., *Il programma Urban e l'innovazione delle politiche urbane. Il senso dell'esperienza: interpretazioni e proposte*, (primo quaderno), Franco Angeli/Diap., Milano.
- Azzini A., Bassi D., Reuter M., 2002, in <http://www.torinostrategica.it/publicazioni/>
- Balducci A. (2000), "Le nuove politiche della governance urbana", *Territorio*, 13, 7-16.
- Commissione europea (1997), *La problematica urbana: orientamenti per un dibattito europeo*, Comunicazione della Commissione, (Com(97) 0197), Bruxelles.
- Commissione europea (1998), *Quadro d'azione per uno sviluppo urbano sostenibile nell'Unione europea*, Comunicazione della Commissione, (Com(1998) 605), Bruxelles.
- Corsico F. (1998), *Torino: i problemi della gestione delle aree industriali di trasformazione*, in Working Paper 12, DIST-Politecnico di Torino.
- Corsico F. (2006), "La valutazione delle ricadute urbane" in Spaziant A., Ciocchetti A. a cura (2006), *La riconversione delle aree dismesse: la valutazione. I risultati*, Franco Angeli, Milano, pp. 127-132.
- Dansero E. a cura di (1996), *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, Dipartimento Interateneo e Territorio, Politecnico e Università di Torino, Torino.
- Dansero E. (1993), *Dentro i vuoti. Dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino*, Collana di studi e ricerche del Dipartimento Interateneo, Territorio di Torino, Edizioni Libreria Cortina, Torino.
- Dansero E., Giaimo C., Spaziant A. a cura di (1998), *Sguardi sui vuoti: recenti ricerche del Dipartimento Interateneo Territorio sulle aree industriali dismesse*, Working Papers n. 12, Dipartimento Interateneo e Territorio, Politecnico e Università di Torino, Torino.
- Dansero E., Glisoni M. e Vitale A. (1998), "La bonifica delle aree industriali dismesse: il difficile rapporto tra recupero ambientale e processi di riuso nell'esperienza piemontese" in Dansero E., Giaimo C., Spaziant A. a cura di (2001), *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea editrice, Firenze.
- Dansero E., Giaimo C., Spaziant A. a cura di (2001), *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea editrice, Firenze.

- Dragotto M. Gargiulo C. a cura di (2003), *Aree dismesse e città. Esperienze di metodo, effetti di qualità*, Franco Angeli, Milano.
- Piroddi E., Scandurra E., De Bonis L. (2000), *I futuri della città. Mutamenti e nuovi soggetti e progetti*, Franco Angeli, Milano.
- Galdini R. (2009), "Politiche di rigenerazione urbana e loro effetti laterali e non secondari" in Nuvolati G. e Piselli F a cura di (2009) *La città: bisogni, desideri, diritti. La città diffusa: stili di vita e popolazioni metropolitane*, Franco Angeli, Milano, pp. 101-112
- INU - Consiglio Direttivo Nazionale (1998), "La nuova legge urbanistica. Indirizzi per la riforma del processo di pianificazione della città e del territorio", *Urbanistica Informazioni* n. 157, pp. II - XII
- Laino G. (1997), "Note sul programma Urban in Italia", *Urbanistica Informazioni* n. 155, pp. 31-21
- Laino G. (1998), "Specificità e problemi dell'attuazione di Urban in Italia", *Urbanistica Informazioni* n. 157,
- Laino G. (2000), "Il programma Urban in Italia", in Janin Rivolin U., *Le politiche territoriali dell'Unione Europea. Esperienze, analisi, riflessioni*, Franco Angeli, Milano
- Laino G. (2002), "Urbanistica integrale? No, grazie", *Urbanistica* n. 119, pp.41-43
- Lambrese G., Rossignolo C. (1998), *Le città e le politiche urbane. Programmi e progetti urbani dell'Unione Europea*, CIE, Torino.
- Latini A. P. (1997), "Due raccolte di contributi sui Programmi di riqualificazione urbana", *Urbanistica Informazioni* n. 156, pp. 38-39
- Magnaghi A. (1998), *Il territorio degli abitanti: società locali e autosostenibilità*, Dunod, Milano
- Magnaghi A. (2000), *Il progetto locale*, Bollati Boringhieri, Torino
- Marcon G. (2000), "I P.R.U. a Torino: linee d'indirizzo della Regione Piemonte", *Urbanistica Informazioni* n. 172, pp. 68-69
- Maspoli R., Spaziante A. a cura di (2012), *Fabbriche, borghi e memorie. Processi di dismissione e riuso post-industriale a Torino Nord*, Alinea, Firenze.
- Ministero dei Lavori Pubblici, INU- Istituto Nazionale di Urbanistica (1997), *I programmi di riqualificazione urbana*, INU-edizioni, Roma
- Ministero dei Lavori Pubblici, Di. Co. Ter.- Direzioni Coordinamento Territoriali, INU Istituto Nazionale di Urbanistica (1999a), *I programmi di riqualificazione urbana. 188 Azioni di programmazione integrata nelle città italiane (volume primo)*, INU-edizioni, Roma
- Ministero dei Lavori Pubblici, Di. Co. Ter.- Direzioni Coordinamento Territoriali, INU-Istituto Nazionale di Urbanistica (1999b), *I programmi di riqualificazione urbana. Azioni di programmazione integrata nelle città italiane (volume secondo)*, INU-edizioni, Roma
- Ministero dei Lavori Pubblici (2000a), *Rapporto sullo stato della pianificazione del territorio 2000*, INU-edizioni, Roma
- Ministero dei Lavori Pubblici (2000b), *Programma Urban - Italia. Europa, nuove politiche*, INU-edizioni, Roma
- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (2002), *Voci dai quartieri Urban*, PIC URBAN - Italia, Roma
- Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento per le Politiche di sviluppo (2000), *Quadro comunitario di sostegno 2000-2006*, Servizio per le politiche dei fondi strutturali comunitari, Roma
- Ombuen S., Ricci M., Segnalini O. (2000), *I programmi complessi, innovazione e piano nell'Europa delle regioni*, Il Sole 24 Ore, Milano, pp.187-199; 230-231
- Padovani L. (2002), "L'impatto dell'Unione europea come nuovo attore di politiche urbane nel contesto italiano", *Urbanistica* n. 119, pp. 39-41
- Palermo P. C. (1999), "Paradossi e responsabilità della "nuova programmazione" in Italia", *Territorio* n. 10, pp. 133-142
- Palermo P. C. (2002a), "Apprendere da URBAN: effetti immediati e incerti sviluppi di un'esperienza innovativa", *Urbanistica* n. 119, pp. 36-38

- Palermo P. C. (2002b), *Il programma Urban e l'innovazione delle politiche urbane. Il senso dell'esperienza: interpretazioni e proposte, (primo quaderno)*, Franco Angeli/Diap., Milano.
- Palermo P. C., Savodi P. (2002), *Il programma Urban e l'innovazione delle politiche urbane. Esperienze locali: contesti, programmi, azioni, (secondo quaderno)*, Franco Angeli/Diap., Milano
- Pasqui G., Valsecchi E. (2002), *Il programma Urban e l'innovazione delle politiche urbane. Apprendere dall'esperienza: pratiche, riflessioni, suggerimenti, (terzo quaderno)*, Franco Angeli/Diap., Milano
- Pavia R. (1995), "Riqualificare la città con i programmi integrati: un percorso difficile", *Urbanistica Informazioni* n. 143, pp. 47-50
- Pavia R. (1998), "I nuovi programmi di riqualificazione urbana", *Urbanistica Informazioni* n. 163, pp. 78-80
- Piroddi E. (1999), "Programmi di recupero urbano e pianificazione ordinaria" in Ministero dei Lavori Pubblici, Di. Co. Ter.- Direzioni Coordinamento Territoriali, INU- Istituto Nazionale di Urbanistica, *I programmi di riqualificazione urbana. Azioni di programmazione integrata nelle città italiane (volume secondo)*, INU-edizioni, Roma
- Piroddi E., Scandurra E., De Bonis L. (2000), *I futuri della città. Mutamenti e nuovi soggetti e progetti*, Franco Angeli, Milano
- Properzi P. (2002), "Valutare: cosa, come, perchè" in Palermo P. C. "Urban Italia: programma compiuto, progetto generativo" in Palermo P. C., *Il programma Urban e l'innovazione delle politiche urbane. Il senso dell'esperienza: interpretazioni e proposte, (primo quaderno)*, Franco Angeli/Diap., Milano
- Ranucci P. (1995), "I programmi integrati per riorganizzare la città", *Urbanistica Informazioni* n. 142, pp. 35-40
- Regione Piemonte (2004), *Valutare i Programmi Complessi*, L'artistica Editrice, Savigliano.
- Ricci M. (1992), "L'urbanistica occulta: i programmi integrati della legge 203", *Urbanistica Informazioni* n. 122, pp. 7-9
- Ricci M. (1998), "Programmi integrati, ponte per una nuova filosofia della riqualificazione urbana", *Urbanistica* n. 110, pp. 15-17
- Romano I. (2000), "Partecipazione per l'intervento nelle periferie urbane", *Urbanistica Informazioni* n. 170, pp. 8-14
- Salone C. (1997), "Le politiche urbane e territoriali nell'Europa comunitaria" in Dematteis G., Bonaverò P., *Il sistema urbano italiano nello spazio unificato Europeo*, Il Mulino, Bologna.
- Salone C. (1999), *Il territorio negoziato. Strategie, coalizioni e "patti" nelle nuove politiche territoriali*, Alinea, Firenze
- Saccomani S. (1996), *Torino. Strumento di intervento sulle aree industriali dismesse fra strategie di sviluppo e trasformazioni immobiliari*, Working Paper n. 7, Dipartimento Interateneo Territorio, Politecnico e Università di Torino, Torino.
- Saccomani S. (2004), "Programmi complessi: una rilettura delle esperienze" in Regione Piemonte (2004), *Valutare i programmi complessi*, L'artistica editrice, Savigliano.
- Santangelo M. (2000), "I Progetti Pilota Urbani europei: un'occasione di sviluppo ed un metodo operativo" in Janin Rivolin U., *Le politiche territoriali dell'Unione Europea. Esperienze, analisi, riflessioni*, Franco Angeli, Milano
- Seassaro L. (1994), "Trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa. Perché allora l'art. 18 della legge 203/1991?", *Urbanistica Informazioni* n. 123, pp. 55-59
- Seassaro L. (1996), "Riqualificazione urbana e programmi complessi, strumenti per le politiche urbane ancora da scoprire", *Urbanistica Informazioni* n. 147, pp. 7-8
- Spaziante A. (1998), "Conoscere metropolitano: la cooperazione sugli strumenti della conoscenza, per innovare il governo del territorio" in Atti sulla Giornata di lavoro - *Pensare e agire metropolitano: verso una nuova visione istituzionale e funzionale* - Roma, 23 aprile 1998.

- Spaziante A. e Ciocchetti A. a cura di (2006), *La riconversione delle aree dismesse: la valutazione dei Risultati*, Franco Angeli, Milano.
- Santangelo M.(2000), "I Progetti Pilota Urbani europei: un'occasione di sviluppo ed un metodo operativo" in Janin Rivolin U., *Le politiche territoriali dell'Unione europea. Esperienze, analisi, riflessioni*, Franco Angeli, Milano.
- Saccomani S. (2001), "Torino: strumenti di intervento sulle aree industriali dismesse fra strategie di sviluppo e trasformazione immobiliare" in Dansero E, Giaimo C., Spaziante A. a cura di (2001), *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea editrice, Firenze.
- Spaziante A. (1998), *Considerazioni a margine di alcune recenti indagini censuarie*, Working Paper 12, Dipartimento Interateneo e Territorio, Politecnico e Università di Torino, Torino
- Spaziante A. (2006), "Il riuso delle aree industriali dismesse: fu vera occasione per il futuro delle città? Monitorare per valutare" in Spaziante A., Ciocchetti A. a cura (2006), *La riconversione delle aree dismesse: la valutazione. I risultati*, Franco Angeli, Milano, pp. 15-54.

## Sitografia

Progetto BRAD (banca dati riuso aree dismesse)  
<http://www.comune.torino.it/brad/italiano/#progetto>



## La trasformazione urbana tra grandi interventi e architetture “ordinarie”.

*Davide Derossi*

### Introduzione. Torino boom

Nei 20 anni appena trascorsi la città di Torino ha subito una trasformazione di entità mai raggiunta nella sua storia urbanistica. Va ricordato che solo per la preparazione dell'evento olimpico e l'accoglienza del massiccio flusso di visitatori sono stati investiti circa cinque miliardi di euro di soldi pubblici, con 35 milioni di metri quadri di territorio che hanno modificato la destinazione d'uso e sono stati oggetto di nuove costruzioni. Per quanto riguarda lo sviluppo dell'offerta abitativa “la provincia di Torino si colloca al terzo posto tra quelle metropolitane, dopo Milano e Roma, per consistenza assoluta dell'attività edilizia residenziale registrata nel periodo tra il 2003 e il 2011. La maggior parte di quest'attività edilizia residenziale si è concentrata nelle circoscrizioni 5, 4, 6 e 3, che comprendono le quattro aree delle Spine” (Staricco, 2014, p. 97). In seguito al completamento delle “spine” del piano gregottiano, i mastodontici complessi della Materferro, Westinghouse, Teksid, Officine Ferroviarie, Grandi Acciaierie, Michelin, Savigliano, Venchi Unica, saranno letteralmente rasi al suolo e sostituiti per lo più con ipotesi di nuovi comparti residenziali. Questo fenomeno avviene in un quadro generale di modifica progressiva del sistema di produzione della ricchezza, da quello tradizionale di carattere industriale e manifatturiero a quello di servizio legato allo scambio, allo sviluppo turistico, alla formazione universitaria, alla cultura, all'arte. Grandi (e spesso sovradimensionati) comparti residenziali, ma anche nuovi “contenitori” olimpici, segnano in modo significativo il panorama urbano. È in questo periodo che, anche a Torino, si comincia a prestare maggior attenzione alle politiche di *marketing* urbano. Grazie alla stesura dei primi Piani Strategici elaborati a partire dall'anno 2000, ed ai rapporti annuali sullo stato della città ad opera del Centro ricerca e documentazione Luigi Einaudi (Rapporto Rota), la politica cittadina comincia a collocare le caratteristiche della sua struttura sociale, economica e produttiva all'interno di un nuovo quadro di competizione macroregionale, direttamente collegato alla necessità di attrarre risorse produttive, servizi e funzioni amministrative, anche a scala europea. Le Olimpiadi Invernali del 2006 si inseriscono perfettamente in questo processo e rappresentano, da un parte, la prima occasione della città di ottenere una visibilità internazionale e, dall'altra, il supporto non indifferente al riscatto del capitalismo immobiliare, non solo cittadino, in cerca di una nuova fase di espansione. Le Olimpiadi invernali costituiscono per l'Amministrazione l'inizio di un



percorso di cambiamento di immagine della città da *company town* ad un supposto e imprecisato “modello urbano internazionale”. Seguendo questo obiettivo l’Amministrazione si attiva per modificare l’immagine urbana che è percepita dall’esterno, intende offrire una immagine di efficienza, di modernità, di progresso tecnologico, di qualità ambientale. In questo periodo verranno conati i primi slogan di promozione urbana e migliaia di manifesti inneggianti al cambiamento tappeggeranno le strade cittadine. Il più longevo tra questi, sopravvissuto ben oltre la scadenza olimpica, è stato sicuramente il motto: “Turin always on the move”, utilizzato ripetutamente per ogni nuova trasformazione urbana e volto a promuovere una immagine di inarrestabile dinamismo urbano. Secondo questa visione dello sviluppo urbano l’immagine è sostanza, permette di attrarre flussi economici, di potenziare le reti di relazioni che trainano lo sviluppo economico. È all’interno di questo modello di riferimento che i grandi contenitori olimpici saranno presentati come momenti di eccellenza architettonica di un grande disegno urbano, fuochi strategici di sviluppo, capaci di sostenere il cambiamento generale di immagine della città. È seguendo questo stesso intendimento che le torri ipotizzate lungo la spina centrale dal P.R.G. di Vittorio Gregotti e Augusto Cagnardi si alzeranno ben oltre gli 85 metri inizialmente previsti e si sposteranno anche in altre parti della città. Enormi e costosissimi colossi di acciaio e vetro (ma “eco-sostenibili”) dovranno caratterizzare il nuovo panorama urbano, allineare la città alle metropoli contemporanee, spingere Torino oltre la scala nazionale.

Sono questi anche i prodromi di una prefigurazione della città intesa come una enorme risorsa immobiliare punteggiata di eventi spettacolari, “oggetti” architettonici che per le loro proprietà formali sono in grado di offrire una visibilità “internazionale”. Si tratta di oggetti di design, più che architetture, che devono stupire, creare consenso, fornire alla città una immagine differente.

Sono questi anche gli anni dell’affacciarsi della figura dell’architetto coordinatore del mondo del *Real Estate*, capace di gestire grandi operazioni immobiliari. Grandi *developers* atterrano a Torino attratti dal nuovo corso che, visto da Milano, appare ben organizzato, gestito da una efficiente Amministrazione dal piglio decisionista. Ciò che sembra caratterizzare questo periodo è anche la forte assonanza fra i grandi investitori e l’Amministrazione in perenne ricerca di fondi. Da una parte l’Amministrazione predispone nuove piattaforme di sviluppo immobiliare su vaste aree dismesse, dall’altra veicola il marketing della “nuova architettura” per accelerare il processo di riconversione urbana. Si tratta di una richiesta specifica avanzata dall’Amministrazione, ma anche dagli immobiliari, dai costruttori, dai giornali locali. L’Amministrazione si appresta a realizzare le condizioni perché ciò accada, le grandi imprese e le grandi engineering si attivano per costruire alleanze con nomi eccellenti. Alcuni inviti a partecipare verranno suggeriti direttamente dagli amministratori, reduci dai viaggi studio a Bilbao, Berlino, Barcellona, Parigi, Lione. Questa condizione culturale e operativa ha segnato in modo particolare il decennio compreso tra il 2005 ed il 2015.

Nello stesso periodo saranno realizzate anche molte opere infrastrutturali importanti come l'interramento della linea ferroviaria, la nuova linea di metropolitana e la nuova stazione di Porta Susa; è inoltre certamente vero che l'immagine urbana all'esterno è realmente cambiata, grazie all'effetto trainante della pubblicità internazionale e del rinnovamento offerto dalle olimpiadi invernali, ma anche grazie ad una sinergia di fenomeni diversi e complessi legati al rinnovo della produzione industriale, alla crescita turistica, alla specializzazione di alcuni settori, alla crescita di competitività in altri, oltre che naturalmente alla buona capacità organizzativa dell'Amministrazione locale.

Considerato che la città è stata investita da una trasformazione dal carattere epocale, ora che i "giochi sono fatti", che le olimpiadi e suoi effetti sono alle spalle e che sono passati 20 anni di applicazione del Piano Regolatore, sembra arrivato il momento di domandarsi quale sia stato il valore realmente "internazionale" delle procedure strategiche messe in atto, quale l'innovazione contenuta nei modelli di sviluppo proposti, quale la ricaduta sull'ingiustizia distributiva che affligge la città, quali le risposte sul piano della qualità ambientale e architettonica. Così pure sembra giusto domandarsi se sia stata prestata la necessaria attenzione all'esito delle operazioni intese "come azioni rivolte alla costruzione di valori identitari, azioni capaci cioè di rappresentare la vita individuale e sociale, di depositare valenze simboliche e di senso, e quindi di esplicitare le ragioni di una civiltà" (Consonni, 2008, p. 7). Qual è il legame fra la nuova immagine di Torino ed i caratteri propri della nostra città, della nostra cultura? Quali sono le relazioni fra una cultura specificatamente architettonica presente sul territorio e la nuova immagine di Torino non più relegata nel semplice ruolo di *company town*?

Per tentare di rispondere ad alcune di queste domande e soltanto per facilitare una riflessione critica relativa agli esiti urbanistici e architettonici di questo ultimo ventennio, possiamo ipotizzare di suddividere schematicamente la città secondo tre categorie di intervento: nuovi insediamenti residenziali, grandi oggetti, architetture "ordinarie".

## **1. Nuovi insediamenti residenziali**

Per quanto riguarda i grandi insediamenti residenziali privati la città segue l'orma della costruzione ottocentesca o primo novecentesca della città. La prima stesura delle schede del Piano Regolatore, relative alla trasformazione dei grandi ex comparti industriali, attestati sull'asse di attraversamento ferroviario, presentava ampi isolati compatti in continuità con il tessuto esistente seguendo la griglia di costruzione della città (se si esclude qualche eccezione in spina 4). Si trattava pertanto, per la maggior parte, di un disegno urbano piuttosto tradizionale che suddivideva in modo adeguato lo spazio privato o semi-privato interno all'isolato con lo spazio pubblico esterno. Un disegno che inizialmente sembrava prevedere altezze più controllate e senza grandi salti di scala rispetto ai quartieri limitrofi. I problemi sembrano essere sorti soprattutto nella fase di realizzazione dei piani esecutivi di intervento. Anzitutto la fretta di eliminare le vestigia dei grandi gruppi industriali torinesi, l'eliminazione nel P.R.G. della stessa funzione produttiva nel contesto urbano (scelta in seguito modificata con una variante strutturale), hanno generato dismissioni affrettate e troppo estese, con la vendita a prezzi molto vantaggiosi dei terreni, soprattutto da parte della Fiat.

**Figura 1 - Quartiere Dora, Spina 3, vista panoramica verso nord**



*Fotografia dell'autore*

**Figura 2 - Quartiere Dora, Spina 3, vista area complessiva**



Fonte: <https://www.bing.com/maps>

**Figura 3 - Vista area Spina 4, via Cigna**



*Fotografia di Michele D'Ottavio*

La dimensione eccessiva delle partizioni di sviluppo immobiliare non ha in effetti garantito una buona varietà degli interventi, generando lotti troppo grandi ma anche troppo concentrati (soprattutto in Spina 3 e Spina 4) con un evidente “effetto arcipelago” caratterizzato da grandi “isole” residenziali intervallate da ampi spazi vuoti. Il disegno urbano risultato dalla alternanza di complessi residenziali molto condensati e affiancati da centri commerciali muniti di estesi parcheggi non ha indubbiamente favorito la costruzione di un’identità urbana, non ha sviluppato in modo particolare un senso di appartenenza ai nuovi insediamenti. Il vuoto tra gli edifici è in molti casi risultato semplicemente un vuoto sottratto ai volumi edilizi, un vuoto la cui attribuzione di senso è stata demandata, nella maggior parte dei casi, ad una eventuale fase successiva. Un ulteriore fattore negativo è da attribuire all’eccessivo indice edificatorio attribuito alle aree di sviluppo immobiliare, quello stesso indice che i costruttori, durante le fasi preliminari all’approvazione del Piano, hanno chiesto, senza successo, di ridurre. Fattore che ha infine generato una situazione paradossale: da una parte, l’Amministrazione ha attribuito indici edificatori elevati pensando di rendere le operazioni immobiliari più appetibili e di assicurarsi in questo modo gli oneri di urbanizzazione necessari alla realizzazione della trasformazione pubblica e, dall’altra, i costruttori preoccupati dell’immissione sul mercato di uno stock edilizio troppo ingente per una domanda che iniziava già ad indebolirsi, cominciavano ad esprimere i primi dubbi sulla efficacia dei piani finanziari messi in atto. Situazione di incertezza economica e finanziaria che ha indotto buona parte delle imprese a “giocare al ribasso” non preoccupandosi particolarmente di produrre modelli abitativi innovativi, ma scommettendo invece sulla tenuta delle domanda di alloggi di media qualità. Il risultato piuttosto debole sul piano della qualità urbanistica e architettonica è visibile soprattutto in spina 3 e 4, dove un modello urbano povero di risorse funzionali, e dalle volumetrie incontrollate, fatica a relazionarsi con i quartieri vicini. Lo spazio aperto risulta, soprattutto in spina 3, privo di servizi pubblici ed è sostanzialmente definito dagli ampi assi stradali e dalle enormi rotonde di un sistema viabilistico pensato e sviluppato alla scala urbana. La vitalità dei luoghi è legata quasi esclusivamente ai ritmi fruitivi delle innumerevoli aree commerciali di grande distribuzione. Un modello urbano che sembra sortito, in forma didascalica, da un capitalismo immobiliare che sostituisce all’etica del lavoro “l’estetica del consumo di massa” (Bauman, 2007, p. 43), dove grandi insediamenti residenziali non sono più sostenuti dai luoghi della produzione e del lavoro ma da luccicanti shopping center (in Spina 3 ce ne sono addirittura 5).

La forte concentrazione degli indici era, nelle intenzioni dell’Amministrazione, finalizzata alla generazione di ampie aree verdi, nell’intento di offrire una impronta di carattere ambientale significativa in aree precedentemente industriali. Una concentrazione eccessiva che ha contribuito a modificare in modo sostanziale l’iniziale proposta planimetrica di integrazione con i quartieri limitrofi. Salti di scala poco controllati, e scarso coordinamento delle relazioni fra le parti di città interessate, hanno generato in definitiva un effetto stigmatizzato dallo stesso estensore del piano come una sorta di “periferia sdentata”<sup>76</sup>.

---

76 L’espressione è di Augusto Cagnardi, Si veda a tal proposito il resoconto del dibattito svoltosi nella sede della Stampa il 27 novembre 2004 e riportato sul medesimo giornale (La Stampa, Domenica 28 Novembre, p. 45). Parteciparono al dibattito l’assessore M. Viano, il coordinatore urbanistico per Spina 3 G. P. Buffi, il Preside della Facoltà di Architettura C. Olmo (nonché City Architect), il

Dal punto di vista normativo si è trattato di un processo di parziale modifica delle iniziali schede di Piano che è stato reso possibile e facilitato dal nuovo quadro legislativo modificato con l'introduzione dello strumento del Programma Integrato introdotto con la Legge 17 Febbraio 1992, n° 179, poi attuata e disciplinata dalle rispettive Leggi Regionali, come ad esempio, per il Piemonte, la Legge Regionale n° 18 del 9 aprile 1996. Innovazioni legislative che, nell'intento di rendere più dinamiche e flessibili le procedure di attuazione della trasformazione urbana, hanno aperto la strada a libere contrattazioni tra le amministrazioni e gli investitori privati. I nuovi strumenti urbanistici progressivamente introdotti (come i Prin, Pru, Priu, Prusst), attuati variando e specificando le indicazioni del P.R.G., hanno certamente rappresentato un modello procedurale innovativo, capace di interpretare sul piano amministrativo la prassi di trasformazione della città per grandi progetti, ma non sono stati sufficientemente caratterizzati da analoga innovazione per ciò che riguarda i modelli insediativi e abitativi adottati. Occorre anche segnalare che la realizzazione dei nuovi comparti residenziali privati non ha previsto, in nessun caso, il ricorso a procedure concorsuali, tanto meno aperte ai giovani professionisti, prassi che, come in altri noti casi europei, poteva essere sollecitata dall'Amministrazione attraverso incentivi e agevolazioni alle imprese private. Lo stesso ricorso alla figura del coordinatore urbanistico generale per lo sviluppo delle Spine, individuato tramite procedura concorsuale, è risultato tardivo, si è concretizzato solo quando molte opere erano già compiute e soprattutto quando le scelte erano pressoché definite. Sarà infatti proprio il vincitore del concorso per il coordinamento, l'arch. G.P. Buffi, a dichiarare la durata troppo breve dell'incarico (soli due anni) e la grande difficoltà di controllare la qualità del processo. Tardivi, se non fittizi, sembrano essere stati anche i tentativi di introdurre dei processi partecipativi ex post nelle scelte di definizione degli spazi pubblici. In questo senso appare emblematica la vicenda del comitato spontaneo di cittadini sorto a Spina 3 per richiedere la creazione di servizi pubblici inizialmente del tutto assenti. Il comitato spontaneo fu in seguito contrastato da un secondo comitato promosso dall'Amministrazione e da essa stessa "pilotato" al fine di controllare l'emergere dei conflitti, nel tentativo evidente di evitare una ulteriore pubblicità negativa, con il conseguente rischio di incrementare le già preoccupanti quote di immobili invenduti.

Nonostante i primi esiti delle "spine" presentassero già diverse criticità, il nuovo corso speculativo della città e l'efficienza del "modello Torino" attireranno altri investitori anche esterni alla regione. Quando ancora le spine non saranno completate verranno presentate altre operazioni di notevole entità nella prima corona urbana. Un esempio significativo, ancora oggi in cerca di una soluzione fattiva, è quella promossa nel comune di Settimo, al confine nord della città di Torino, in una grande area dismessa della Pirelli. Come spesso accade, i media, ancor prima che gli strumenti urbanistici lo rendano possibile, pubblicizzano una enorme area di sviluppo urbano di circa 800 mila mq alle porte di Torino, lungo corso Romania, dove decine di nuovi grattacieli (definiti "eco-palafitte") ed edifici "speciali" si dispongono lungo una fascia verde dall'aspetto fortemente antiurbano. La presentazione comparsa sulla stampa cittadina illustrava il progetto in modo piuttosto celebrativo: "Uno dei più grandi progetti di riqualificazione urbana e di eco-city d'Italia [...] è ritenuto uno dei più

---

Presidente dell'Ordine degli architetti R. Bedrone, l'arch. A. Cagnardi in qualità di co-progettista del P.R.G., oltre a vari professionisti coinvolti nei progetti architettonici.

sofisticati ed eco-compatibili del pianeta. [...] la sostenibilità non sarà solo naturalistica, ma antropo-culturale, socio-gestionale ed economico-finanziaria”(Favro, 2008, p. 69). Un progetto che prevede un investimento di circa 1,2 miliardi di euro da parte di Pirelli Tyre, Edison, Intesa San Paolo, IPI, Pirelli Re, Locafit, e che propone un enorme nuovo comparto urbano interamente sopraelevato. Una nuova area urbana dove, secondo i promotori, si potranno risolvere tutti problemi che affliggono oggi la città contemporanea: il traffico, l'inquinamento, l'ingiustizia sociale, lo spreco energetico, l'infelicità. Un progetto che, alludendo al famoso Piano Regionale di Astengo, Bianco, Renacco e Rizzotti, intende addirittura intrattenere relazioni sovra-locali con la Nuova Fiera di Rho, con Milano e Genova, addirittura con Ginevra. Il progetto, sommariamente presentato alla stampa con alcune visualizzazioni digitali, propone una sorta di Plan Voisin “disneyzzato” da alti edifici curvi o storti, dove la città non è soltanto annullata dalla scomparsa della strada (sostituita da percorsi lunghissimi ed aerei staccati da terra), ma anche da distanze siderali tra gli edifici. La città intesa come progetto di suolo, come articolazione attenta e integrata delle relazioni spaziali e sociali, addirittura scompare in una omni-comprensiva ed indefinita “area verde” da osservare dall’alto. Uno spot pubblicitario ammantato del mito “verdolatrico” e sostenuto dai giornali che, come è noto, non hanno una sezione di giornalisti esperti di questioni urbane, diversamente da quanto avviene per l’arte, il teatro, il cinema o la cultura. Lungo sarebbe elencare la rassegna di articoli comparsi sulla stampa cittadina relativa ai differenti progetti di sviluppo urbano in cui prevale il carattere di promozione pubblicitaria più che di illustrazione ed analisi critica del progetto. La ragione di questa modalità di trattazione dei temi urbani non sembra determinata solo dalla piaggeria della stampa locale ma anche da una nuova dimensione del progetto urbano che assume, nei casi più recenti, un carattere *product oriented*: è trattato come un prodotto da vendere, ha un *target* che impone un metodo di comunicazione e un linguaggio di seduzione tipico della pubblicità. Linguaggio che, come le seduttive visualizzazioni digitali, adotta largamente i mezzi del *maquillage*, del *camouflage*, del paesaggismo, della comunicazione visiva, del mascheramento, dove i temi della eco-sostenibilità, della promessa “verdolatrica”, diventano efficaci strumenti della promozione pubblicitaria.

Di fatto ciò che sembra caratterizzare questo grande periodo di crescita e trasformazione urbana, attuata con una importante regia pubblica, sono la scarsa trasparenza e qualità nelle procedure adottate, la poca innovazione dal punto di vista della evoluzione dei modelli tipologici e sociali di riferimento, la scarsa attenzione ai problemi ambientali e al degrado sociale. Il modello della progettazione partecipata, la ricerca della condivisione delle scelte con gli attori sociali coinvolti, l’analisi e la esplicitazione dei conflitti, non si può dire che abbiano caratterizzato in modo particolare questo complesso e articolato processo di trasformazione. Le discussioni sulle strategie da disporre e sui modelli da adottare, se mai ci sono state, sono da inquadrare all’interno di una piccola cerchia di soggetti che fa capo all’Amministrazione comunale o alle cariche del potere finanziario ed istituzionale della città. Si è indubbiamente trattato di una trasformazione dai caratteri epocali, una occasione assolutamente unica di sviluppo per la città che paradossalmente non è stata preceduta dal coinvolgimento diretto della cultura urbana di valore locale o internazionale. Una trasformazione attuata con un dispendio organizzativo e finanziario enorme ma che non è stata oggetto di studi preliminari in sede di convegni nazionali o internazionali, né di alcun dibattito pubblico che si possa considerare tale.

Con grande difficoltà del resto potremmo sostenere che la qualità delle relazioni messe in atto, l'ospitalità e l'apertura rispetto al luogo ed al mondo delle relazioni e dei rimandi che gravita intorno ad esso, abbiano caratterizzato in modo particolare il processo di trasformazione condotto dal "gruppo di comando", a struttura pubblica e privata, che è stato dispiegato (Comune, Toroc, Agenzia 2006, Torino Internazionale, Urban Center, Ferrovie, Fondazioni Bancarie).

Nel frattempo i dati sociali ed economici illustrati dai rapporti annuali realizzati del Centro di ricerca e documentazione Luigi Einaudi, e dettagliatamente riferiti ai differenti quartieri, illustrano in modo inconfutabile l'impoverimento progressivo delle aree periferiche, il sorgere crescente dei pignoramenti coatti, l'aumento della domanda abitativa da parte di categorie sociali non in grado di acquistare un immobile. Il problema della casa, da parte dei ceti meno abbienti, è paradossalmente cresciuto in modo significativo insieme alle quote di immobili invenduti. Intanto, diverse aree urbane fortemente degradate, come ad esempio alcune aree periferiche attestate lungo i due lati di Corso Giulio Cesare, se si escludono i meritevoli ma deboli progetti di "accompagnamento sociale", appaiono oggi in gran parte abbandonate a se stesse, con una sempre più incombente presenza di piccole attività legate alla nuova immigrazione; attività che, se pur marginali, di fatto tentano di integrarsi, di nutrire aree fisicamente e socialmente sempre più degradate. Un insieme di attività commerciali ma anche artigianali che è antitetico alla crescente "boutiquezzazione" del centro cittadino, e potrebbe, se sostenuto con adeguate politiche urbane, sostituire il tessuto delle piccole attività nostrane ormai scomparse. Così, allo stesso modo, andrebbero analizzati gli effetti della presenza di un nuovo tipo di acquirente immigrato in sostituzione delle categorie storicamente deboli e marginali della città operaia. Un cambiamento della domanda abitativa che sta modificando la strategia commerciale delle offerte immesse sul mercato immobiliare e che sembra incidere sempre di più sul sistema residenziale cittadino.

## **2. Grandi oggetti**

Anche per quanto riguarda le grandi realizzazioni pubbliche l'Amministrazione segue la tradizione ottocentesca di posizionamento dei servizi, praticata attraverso la collocazione di grandi isolati monofunzionali a scala urbana. Seguono questo paradigma attuativo la realizzazione del raddoppio del Politecnico e del nuovo Tribunale di Giustizia, il concorso per la nuova grande biblioteca vinta dall'arch. Mario Bellini e non realizzata, la recente ipotesi di collocare un grande centro congressi nell'area della ex Westinghouse. Grandi oggetti allineati lungo la spina centrale dovranno costituire una sorta di cittadella dei servizi e della conoscenza. Sullo stesso asse sorge la nuova stazione di Porta Susa progettata dal gruppo francese Arep ed il nuovo grattacielo di Intesa San Paolo progettato da Renzo Piano. I complessi monofunzionali delle O.G.R. (Officine Grandi Riparazioni delle Ferrovie) e delle Carceri Nuove (progetto di Giuseppe Polani) inizialmente destinati alla demolizione, verranno mantenuti con una ulteriore modifica al P.R.G., grazie alla sopraggiunta tutela della soprintendenza. In definitiva la spina centrale, su cui si allineano grandi oggetti di servizio alla città, costituisce il segno urbano prevalente della trasformazione ed assolve al compito di collegare le varie nuove "spine" residenziali 1-2-3 e 4.



**Figura 4 - Vista Spina centrale, Corso Mediterraneo**



*Fotografia di Michele D'Ottavio*

**Figura 5 – Il Palazzetto per gli sport su ghiaccio di Gae Aulenti, in Corso Unità d'Italia**



*Fotografia dell'autore*

**Figura 6 - Il nuovo mercato coperto per l'abbigliamento di Massimiliano Fuksas, in Piazza della Repubblica**



*Fotografia dell'autore*

**Figura 7 - Vista della copertura del mercato per l'abbigliamento, in Piazza della Repubblica**



*Fotografia di Michele D'Ottavio*

Altri grandi contenitori “olimpici” verranno collocati in contesti più periferici con l'intenzione esplicita di generare nuovi “fuochi” urbani in grado di supportare la trasformazione. Il palazzetto dello sport progettato da Arata Isozaki in Piazza D'Armi, il palazzetto per gli sport su ghiaccio progettato da Gae Aulenti lungo Corso Unità Italia, il nuovo palazzo dello sport per il pattinaggio di velocità su ghiaccio di Pino Zoppini a lato del Lingotto, i diversi villaggi per i media posizionati in più comparti della città, rivelano l'intenzione precisa di punteggiare la città con grandi opere, intese come nodi di una “sovra-struttura” a sostegno della trasformazione. Processo che si svilupperà anche al di fuori dalle previsioni del Piano con successivi aggiustamenti e varianti. Soltanto tra il 2001 ed il 2006 saranno approvati 56 nuovi strumenti attuativi, con 77 varianti al P.R.G., di cui 14 con procedure speciali (oltre a 16 varianti associate agli strumenti attuativi). Occorre, anche in questo caso, rilevare che la maggior parte delle “grandi opere” verrà realizzata con procedure concorsuali di qualità ridotta. Pochissimi saranno i concorsi di progettazione, troppe le gare svolte utilizzando l'istituto giuridico previsto per l'affidamento di servizi di progettazione al massimo ribasso, troppi i



concorsi-appalto. Nessuna delle gare o dei concorsi pubblici banditi conterrà procedure aperte o accessibili ai giovani professionisti. Si può pertanto affermare che si è trattato per la maggior parte di procedure caratterizzate da un basso livello di competizione intellettuale sul progetto. Procedure talvolta anche deboli sul piano della certezza del finanziamento. Condizione che ha contribuito a produrre alcune scelte che non hanno ottenuto esiti concreti (ad esempio la grande biblioteca progettata da Mario Bellini o il recupero delle O.G.R. progettato da Armando Baietto, Sebastiano Battiato, Beppe Bianco, Gian Franco Gritella). A ciò si deve aggiungere la carenza di una programmazione adeguata della fase post-olimpica, carenza che ha portato, in alcuni casi, a doverci confrontare ancora oggi con edifici ampiamente sotto-utilizzati, costi di gestione molto elevati, gravi difficoltà di inserimento degli edifici olimpici in un processo di riuso.

L'interpretazione della città per grandi oggetti intesi come fulcri di rigenerazione, a cui è affidato il compito di modificare l'immagine della città, ha però altre e differenti ripercussioni sul piano interno della pratica architettonica. Le architetture di eccellenza, se intese come "oggetti di design" cui si attribuisce una capacità rigenerante a prescindere dal contesto, diventano mobili per definizione, possono essere sostituite, spostate o modificate con estrema facilità. Seguendo questa impostazione il grattacielo di Massimiliano Fuksas, frutto di un concorso di progettazione internazionale e previsto nell'area della Materferro, verrà ricollocato (senza ripetere la procedura concorsuale) al lato del Lingotto e verrà alzato di decine di metri; così il più sobrio grattacielo di Renzo Piano, previsto a lato di Porta Susa e pressoché identico alle decine di grattacieli proposti dallo stesso Piano nelle ex aree Falck a Sesto, si alzerà di 80 metri rispetto a quelli previsti dal Piano Regolatore. All'interno di questo modello interpretativo del ruolo dell'architettura nella trasformazione urbana, ciò che interessa è soprattutto l'autorialità iconica, l'immagine vincente, il vestito più luminescente. In molti casi si tratta di architetture che cercano, con un certo affanno, una giustificazione primaria nella produzione di una identità stilistica forte e riconoscibile, la quale è per necessità ed in prima istanza "formale", poiché deve richiamare un segno distintivo, la sostanza di un marchio stilistico. Secondo questa interpretazione il marchio o *brand* è appunto, come nel mondo della moda, l'evocazione di un nuovo "modo di vivere", un nuovo modo di essere, che la "nuova architettura" avrà il compito di rappresentare a scala urbana. Non stupisce pertanto che agli architetti di fama coinvolti nel processo di trasformazione urbana sia richiesta con insistenza l'esibizione di uno "stile". Si tratta di un atteggiamento che, soprattutto negli ultimi dieci anni, è stato molto sostenuto dai giornali ma anche dalle riviste di architettura stampate o digitali, dove la storia del luogo, delle tradizioni locali, delle persone che vi abitano scompare, in favore di renderizzazioni molto *glamour* e di spericolati zoom d'effetto incentrati sull'ultimo rivestimento *trendy*. All'interno di questo largo e oggi diffuso paradigma di riferimento, il progetto non intende assumersi in modo primario il compito di dispiegare (o raccontare) il carattere di una interpretazione riferita ad un contesto, fisico, storico o sociale, ma tende a chiudersi nella proposizione di azioni tutte interne al processo di generazione della forma stilistica. Procedimento che è necessariamente più interessato alla "composizione" dell'oggetto che ai fatti urbani concreti. Il progetto non contiene l'intenzione di esprimere in modo prevalente un "commento" o una "risposta" ad una situazione data ma, coerentemente con la domanda espressa dalla committenza, rivela una affermazione di identità riferita a valori di tipo stilistico, per lo più esterni al

contesto e definiti a priori. In altre parole il problema della lettura o interpretazione che contraddistingue l'identità di un luogo, delle sue caratteristiche fisiche, storiche o sociali, passa in secondo piano, non è preminente.

Un caso torinese emblematico di questa tendenza è il nuovo mercato coperto di Massimiliano Fuksas, previsto all'interno del programma di recupero urbano "The Gate". La nuova struttura dell'architetto romano si confronta con il contesto storico di Porta Palazzo, in Piazza della Repubblica, sede dell'antica porta di ingresso alla città da Milano ed oggi luogo di svolgimento del più grande mercato alimentare d'Europa. Il nuovo edificio (inaugurato nel 2011) deve, in questo caso, sostituire il mercato coperto dell'abbigliamento costruito nel 1966 per un uso temporaneo e demolito soltanto nel 1998. Massimiliano Fuksas, raccogliendo pienamente la pressante richiesta di una "nuova architettura", opterà per una soluzione "gestuale", dichiaratamente e liberamente scultorea. L'edificio presenta una copertura scomposta in più piani inclinati, con tagli di luce obliqui rispetto alla pianta. Una "lembo" della copertura a sbalzo, ma appoggiato su aste inclinate, segna l'ingresso principale e si confronta provocatoriamente con gli storici edifici juvarriani posti sull'altro lato della piazza. Un involucro sufficientemente *glamour* costituito di lamelle di vetro disposte in piano e sovrapposte, e pertanto non trasparente, avvolge l'intero perimetro, con una doppia parete cieca. L'allusione materica che giustifica l'utilizzo del vetro in forma non trasparente è, secondo Fuksas, offerta dalla antica presenza delle seicentesca ghiacciaia sottostante l'area di progetto. Il riferimento è alle caratteristiche traslucide del ghiaccio. Nessuna argomentazione progettuale riportata dal professionista romano fa riferimento alla qualità e proprietà delle relazioni che caratterizzano un contesto mercatale con ritmi fruitivi piuttosto complessi ed articolati, nessun riferimento esplicito al ricco contesto storico e culturale. Le argomentazioni riscontrabili sembrano essere prevalentemente legate agli effetti plastici, alla qualità materica del "vestito" esterno, alla qualità "emozionale" del grande vuoto interno. Durante la progettazione, di fronte alla richiesta dei commercianti di dotare l'edificio di ulteriori aperture e visuali sull'eterno, l'architetto romano rispose stizzito che la composizione artistica non poteva essere sporcata da richieste contingenti. Il volume del nuovo padiglione si presenta in definitiva come un "oggetto muto" provvisto di un unico ingresso, su una piazza brulicante di persone, lo spazio interno "emozionale" non risulta percepibile dall'esterno. Infine, l'Amministrazione a seguito dell'iniziale fermo rifiuto dei commercianti di insediarsi nel nuovo complesso, in virtù delle "caratteristiche architettoniche speciali" della "nuova architettura", tenta di trasformare il nuovo padiglione in un luogo per eventi culturali. Dopo un periodo di inattività ed intense polemiche alcuni commercianti accetteranno di insediarsi ed il nuovo padiglione accoglierà una galleria commerciale tradizionale dedicata all'abbigliamento.

Naturalmente l'edificio di Fuksas rappresenta un caso estremo ma è adatto per esemplificare un tipo di approccio al progetto che ha caratterizzato non poco l'ultimo decennio. Si tratta di un pratica architettonica che è particolarmente impegnata nella articolazione dei "significanti" più che nella interpretazione dei significati. Ciò che interessa, è appunto la articolazione e coerenza dei mezzi linguistici che identificano lo "stile". Si tratta di una tendenza dell'architettura contemporanea ancora molto diffusa ma che fortunatamente sembra oggi presentare i primi segni di indebolimento. Da una parte, la saturazione di immagini, che il consumo compulsivo di nuove forme e rivestimenti *trendy* comporta, ha reso meno efficaci le "ginnastiche formali" finalizzate alla creazione di eventi spettacolari; dall'altra, il divario sempre più ampio fra la

retorica di cambiamento associata a questo genere di interventi e la reale domanda sociale di modifica delle condizioni dell'abitare è diventato meno sostenibile. Appare oggi più evidente che, mentre da un parte si cavalca l'epica del "cambiamento", dall'altra, emergono nuove forme di emarginazione economica e sociale, con effetti di polarizzazione urbana sempre più accentuati. Possiamo infine supporre che, nel caso di Torino, questo paradigma interpretativo del ruolo dell'architettura nello sviluppo urbano abbia dimostrato un'ulteriore criticità legata ad alcuni fattori locali. Da una parte una amministrazione mediamente efficiente, ma che non possiede una cultura urbana in grado di imbastire in modo approfondito processi di carattere "straordinario" e, dall'altra, una classe dirigente, una cultura di impresa, in cui è radicata una buona cultura tecnica e che non accetta per tradizione "improvvisazioni", preferisce percorrere vie consolidate, è prudente per definizione. A queste condizioni va inoltre aggiunta la peculiarità di una cultura architettonica torinese in cui l'attenzione al luogo, ai suoi caratteri, alle tradizioni costruttive locali ha un ruolo significativo. Una cultura in cui è molto radicata l'idea che la produzione di una nuova architettura urbana debba prima di tutto essere mirata alla costruzione di un luogo, con tutte le implicazioni concettuali e operative che questo presupposto comporta.

### **3. Architetture "ordinarie"**

Al di là della pratica urbanistica pubblica che, nella dismissione delle vaste aree industriali poste a ridosso della ferrovia e nella realizzazione dei contenitori "olimpici", ha trovato in questi anni una importante occasione per sperimentare nuove modalità di intervento, la città di Torino ha assistito ad un altro fenomeno di trasformazione più capillare e diffuso ma non per questo meno significativo: l'architettura residenziale minore. Si tratta di un fenomeno ampio e articolato che si è sviluppato in antitesi alla città costituita di grandi progetti, fuori dal controllo urbanistico pubblico ma dentro le regole di costruzione ordinaria della città. Un fenomeno di trasformazione urbana che si è sviluppato al di fuori della retorica promozionale del cambiamento urbano ma che paradossalmente ha contribuito in modo molto significativo a modificare l'immagine della città. Si tratta di un aspetto della recente trasformazione che oggi sembra utile analizzare come spazio antiretorico di analisi, può servire a "traguardare" ciò che è accaduto nella città di Torino negli ultimi anni. Uno spazio di riflessione in cui forse è ancora possibile attribuire un ruolo adeguato dell'architettura nella costruzione dell'immagine urbana, in cui forse è ancora possibile ripercorrere le radici di una cultura architettonica e di una identità urbana locale in rapporto alla trasformazione del tessuto economico e sociale. Si tratta di quella architettura "ordinaria" di piccola dimensione che di fatto in questi anni ha trasformato la città dalla bassa cucina, dietro il palcoscenico delle grandi trasformazioni, nel mercato della "sostituzione edilizia".

Si tratta di un fenomeno che è legato a filo doppio alla realtà economica locale, ai regolamenti, alla vocazione delle imprese e che, pur costituendo la maggior quota di nuova edificazione delle città italiane, non viene generalmente registrato o analizzato dalla storiografia ufficiale. Si tratta in prevalenza di quella architettura quasi esclusivamente residenziale che viene frettolosamente indicata come "architettura della speculazione". Architetture che possiamo definire "ordinarie" perché si riferiscono alla costruzione ordinaria della città e perché ci raccontano delle fatiche (anche quelle ordinarie) di chi si destreggia tra le regole del Piano e le regole non

scritte delle piccole e medie imprese. Si tratta di architetture che rimandano al tema del ruolo degli elementi convenzionali o "ordinari" nella costruzione dell'immagine urbana. Elementi convenzionali che possono essere ri-combinati o re-inventati per tentare di produrre nuovi significati.

Attraverso queste architetture possiamo anche leggere ed osservare come le norme del Piano Regolatore, in vigore da 20 anni (con tutte le varianti intervenute fino alla ultima stesura delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione), hanno contribuito a segnare e modificare l'immagine della città. Sono architetture che, anche per necessità, sono ancora legate ai caratteri e alla pratiche costruttive locali e che, se osservate da vicino, possono raccontarci meglio la relazione fra una cultura specificatamente architettonica presente sul territorio e la nuova immagine che Torino cerca affannosamente di rinnovare. Va inoltre osservato che le architetture residenziali e "ordinarie", diffuse sul territorio cittadino nell'ultimo ventennio, non sono visibili in altre città Italiane; esse in qualche modo sembrano rappresentare una peculiarità del tutto (o quasi) circoscritta all'area metropolitana torinese; case come queste non si vedono a Milano, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, ma neanche a Biella, Ivrea o Novara. Si tratta per la maggior parte di architetture in mattoni paramano, a volte impreziosite da semplici elementi metallici a formare balaustre, mensole, balconi, coperture, in altri casi da pietre per le zoccolature, fregi, imbotti o cornici delle aperture. Un uso persistente del mattone che si può far risalire agli anni trenta quando molte case della borghesia torinese erano in mattoni faccia a vista. A quel tempo il paramento in mattoni era spesso interrotto da fasce marcapiano, con le "gelosie" scorrevoli a scomparsa dentro la muratura, le aperture impreziosite da decori, i timpani e le cornici intonacate. Un carattere che scompare quasi del tutto nel dopoguerra dove l'uso del mattone a vista verrà mantenuto soltanto per le case popolari o per gli edifici pubblici. E' infatti soltanto verso la fine degli anni '50 che il mattone pieno a vista tornerà ad essere impiegato nelle residenze private per la piccola e media borghesia. Le prime architetture torinesi che recuperano l'uso del mattone nelle residenze private saranno quelle di Gabetti & Isola, di Raineri e di Jaretti & Luzi. La Bottega d'Erasmus (1953-1956) di Gabetti & Isola, come è noto, generò moltissime polemiche. Il recupero delle tradizioni costruttive fu motivo di scandalo, addirittura fu indicato come un allarmante segnale della fuoriuscita della cultura architettonica torinese dal movimento moderno. La stessa commissione edilizia, che in quegli anni sosteneva con forza un "ammodernamento" degli edifici residenziali e che guardava con favore alle bianche e intonacate architetture razionaliste, bocciò il progetto per 9 volte. Anche se in modo differente, fece scandalo pure l'edificio per abitazione in Piazza Statuto ad opera del BBPR del 1959. La Bottega d'Erasmus, la casa Paravia e la casa di corso Montevicchio di Gabetti & Isola rappresentano in questo senso i primi esempi di architetture residenziali in cui si può osservare un campionario di particolari costruttivi delle facciate in mattoni pieni. Lo stesso Isola ricordando la Bottega d'Erasmus racconta: "Dovevamo lavorare in via Gaudenzio Ferrari, proprio sotto la Mole Antonelliana, in una zona del centro storico che presentava danni bellici e già qualche ricostruzione. Al contempo la città cresceva con una forte accelerazione e con architetture che riducevano, rendendoli banali, i canoni del Movimento Moderno (superfici coperte di tessere vetrose, finestre a nastro, lunghi balconi e balconcini...) e con cantieri, impresari e maestranze spesso improvvisati, in cui sembravano scomparse le tradizioni costruttive di anteguerra (i paramanisti, i fabbri, gli artigiani della pietra...)" (Isola, 2003, p. 14). L'intenzione di Gabetti & Isola sembrava essere

proprio quella della ripresa della tradizione costruttiva locale, secondo una linea di ricerca che si deve alla strada già intrapresa negli anni '30 da Mario Passanti e prima ancora da Alessandro Antonelli. Mario Passanti (studioso del Vittone, del Guarini e di Juvarra) progetta insieme a Paolo Perona la villa Sesia a Cavagnolo Piemonte (1937), l'edificio per il Gruppo rionale fascista in corso Giambone (1938), il villaggio operaio a Testona Torinese in strada di Revigliasco (1939); tutte architetture rigorosamente costruite con muratura portante faccia a vista e che rappresentano una delle radici più significative della prima ricerca operata da Gabetti & Isola, da Raineri e da Jaretti & Luzi. Solo due anni dopo la pubblicazione della Bottega d'Erasmus, le architetture di questi architetti verranno frettolosamente interpretate in chiave anti-moderna e raggruppate sotto la categoria del neo-liberty dal critico inglese Reyner Banham. Più tardi, insieme ad altri protagonisti della storia dell'architettura torinese, verso al metà degli anni '80, verranno più ragionevolmente indicate dallo storico Kenneth Frampton come parte del nuovo ed ampio movimento del "regionalismo critico". In particolare secondo lo storico inglese : " Il regionalismo critico, in teoria, è una cultura del costruire, che, mentre accetta un ruolo potenzialmente liberativo delle modernizzazione, nondimeno, resiste all'essere totalmente assorbita dagli imperativi globali della produzione e del consumo" (Frampton, 1986, p. 20).

Della metà degli anni '60 è anche la Scuola materna con la Torre per alloggi della Provincia dei frati Dominicani, in corso Unione Sovietica 223, dove Giorgio Raineri utilizza il mattone pieno a vista insieme alla struttura portante visibile all'esterno, ricordando alcune architetture del neorealismo italiano. Ancora la Casa Rotonda in strada Val Salice di Raineri, che nasce da un incarico mancato per una casa per anziani e, quasi casualmente diventa, in un secondo tempo, una casa per appartamenti borghesi. L'edificio dalla anomala pianta a "mezzaluna" segue le imposizioni del regolamento collinare già indicate per il Noviziato e le traduce in una architettura residenziale dall'aspetto collettivo con rivestimento esterno in paramano, davanzali in lamiera di rame e coperture in alluminio verniciato. Così si possono osservare le stesse linee di ricerca nell'edificio per abitazioni di Corso Turati 63 di Pietro Derossi, architettura che, pur risentendo di una certa influenza viennese, puntualmente ripropone l'uso prezioso del paramano, arricchito da decori e zoccolature in pietra, da preziosi dettagli in elementi metallici e lapidei.

**Piazza Bengasi 16**



*Fotografia dell'autore*

**Corso Unione Sovietica 153**



*Fotografia dell'autore*

**Via Lega 2**



*Fotografia dell'autore*

Una radice certa dell'architettura "ordinaria" torinese è riscontrabile nelle architetture di Elio Luzi e Sergio Jaretti, ove la capacità di utilizzare materiali correnti all'interno delle regole del Piano Regolatore ha fatto delle loro architetture una vera e propria scuola per i protagonisti dell'edilizia della speculazione. Architetture, quelle di Luzi & Jaretti, che rivelano una grande capacità di muoversi entro le rigide griglie delle regole normative e delle necessità economiche dell'impresa, con interpretazioni sempre sorprendenti, ma a partire dalla composizione e scomposizione di elementi "ordinari". Un vero e proprio "vocabolario dei modi d'uso del mattone da quello nobile, pieno e sabbiato a quello meno nobile forato che non permette decori in rilievo, fino all'uso di taglio con lo stampato a vista" (Sudano, 1994, p. 542) compare nell'edilizia residenziale. Ci sono delle ragioni ulteriori nell'uso persistente del mattone che devono essere certamente ricondotte alla presenza regionale di una forte tradizione manifatturiera. Una antica tradizione produttiva locale che ha generato una consolidata cultura dell'uso del mattone pieno in facciata, associata ad una capacità tecnica dei paramanisti unica nel suo genere, e che i protagonisti del "neo-liberty", prima di altri, hanno inteso recuperare. Contenitore quello del neo-liberty entro cui si sono per altro allineati, per ragioni di comodità, protagonisti piuttosto differenti per cultura e pratiche progettuali. Pur non essendo questa la sede per approfondirne i differenti caratteri dei protagonisti di questo articolato periodo storico basti ricordare che in quegli anni Elio Luzi conobbe ed apprezzò l'architettura barcellonese di Antoni Gaudí e di Josep Antoni Coderch, così come Pietro Derossi ebbe modo di conoscere e studiare da vicino l'architettura secessionista viennese. Due particolari della loro formazione che porteranno allo sviluppo di linee di ricerca differenti.

Altro riferimento culturale che sembra ritornare in queste architetture ordinarie torinesi è offerto dall'influenza esercitata da una certa architettura organica scandinava che negli anni '50 trovava molto spazio sulla diffusa rivista *Metron* diretta da Bruno Zevi, e che sicuramente influenzò gli architetti coinvolti nel progetto della Falchera guidato dal piano coordinato da Giovanni Astengo insieme a Sandro Molli-Bofa, Mario Passanti, Nello Renacco, Aldo Rizzotti. Progetto quello della Falchera dove, ad esempio, le residenze di Nello Renacco e di Gino Becker riprendono e rinnovano un campionario raffinato di tessiture murarie in paramano, utilizzando un vocabolario che non aveva mai abbandonato le architetture residenziali pubbliche.

Vi sono però alcuni tratti delle recenti architetture correnti torinesi non direttamente riconducibili a questi fenomeni e che sembrano illustrare una peculiare disinvoltura progettuale che potremmo definire di tipo "anti-compositivo". Si tratta di un atteggiamento progettuale che risulta poco attento alla retorica monumentale, all'unitarietà delle composizioni, con un'accentuata propensione al "tradimento" della composizione primaria. Un atteggiamento che sembra più attento agli incidenti di percorso che alla coerenza unitaria, più aperto al processo che alle necessità di rappresentazione pubblica e collettiva dell'architettura urbana. Una tendenza che talvolta sembra essere intenzionale, altre volte solo guidata dalle vicissitudini "ordinarie" che accompagnano il progetto, frutto di ragionamenti spaziali volti a ottimizzare la distribuzione interna degli alloggi o a caratterizzare in modo specifico ciascuno spazio a prescindere dalla composizione unitaria della facciata pubblica. Propensione alla articolazione delle differenze che, nei casi migliori, non sembra scaturire dall'intenzione di giungere al "pittoresco" o ad una "architettura spontanea" ma sembra piuttosto derivare da una reale attenzione ai differenti modi di abitare.

Sembra esserci una propensione ai piccoli racconti, alle micro-storie dell'abitare umano.

Si tratta pertanto di un carattere maggiormente narrativo e meno "compositivo" e che si può supporre essere anche frutto di una condizione propria della cultura architettonica torinese. Una condizione culturale che storicamente ha evidenziato un rapporto con il movimento razionalista prima e neo-razionalista dopo, del tutto anomalo e particolare nel panorama italiano e che ne spiega anche (se pur parzialmente) l'isolamento. Sarebbe però troppo difficile e probabilmente non del tutto legittimo ricostruire il filone di una certa cultura architettonica tipicamente torinese più disinvolta, più antiretorica, dai caratteri più narrativi e meno "compositivi" e che ha probabilmente in Carlo Mollino uno delle figure più significative.

Analizzando gli ultimi 20 anni di sviluppo del fenomeno delle piccole sostituzioni edilizie è possibile inoltre osservare nel passaggio tra il primo decennio ed il secondo, una sorta di spartiacque tra le cosiddette "case rosa" (rappresentato appunto dalle architetture residenziali prevalentemente in mattoni paramano) ed un nuovo modello abitativo che potremmo definire meno localista e più "europeo". È infatti tra il 2008 ed il 2010 che cominciano a comparire, anche a seguito dell'"effetto olimpico", modelli residenziali certo più diffusi in altre città del nord Italia. Compaiono in quegli anni le prime alte zoccolature in intonaco a fasce orizzontali, in pietra o lamiera metallica, i parapetti in vetro, i tetti piani, le "visierine" di coronamento in materiali trasparenti. Anche l'edilizia speculativa di piccola portata comincia in quel periodo ad inseguire modelli che si suppone più "avanzati". L'utilizzo meno massiccio del mattone paramano che si registra sul finire del primo decennio è dovuto anche ad altri fattori legati all'introduzione delle nuove norme in materia di risparmio energetico. Norme che impongono stratigrafie murarie ad alte prestazioni e che difficilmente possono essere ottenute con la tradizionale stratigrafia "a camicia". Cominciano pertanto a comparire le prime facciate rivestite con i "cappotti" esterni costituiti di pannelli prefabbricati termo-isolanti e che costituiscono un soluzione tecnicamente più efficace ed economica. Introduzione che modificherà progressivamente, e per ragioni sostanzialmente costruttive, tutta una serie di dettagli come l'imbotte delle nuove finestre a blocco, le zoccolature alla base dei fabbricati, gli sbalzi di copertura finalizzati alla protezione dell'intonaco. Così come risulteranno del tutto differenti le possibilità di aggiungere elementi decorativi su un paramento murario costituito da pannelli leggeri fissati con tasselli di plastica. Questa progressiva variazione dei materiali utilizzati per le nuove abitazioni produrrà un'architettura dal carattere progressivamente meno localista e decisamente più influenzato dalle tecniche costruttive diffuse su scala nazionale e globale.

Ad osservare la distribuzione sul territorio cittadino delle piccole architetture ordinarie si evince una strategia di tipo "parassitario": sono dislocate in prevalenza a ridosso delle aree oggetto di grandi interventi, nel tentativo di sfruttare gli effetti indotti dalla grande trasformazione. Le architetture minori o "ordinarie" dell'ultimo ventennio occupano, nella maggior parte dei casi, luoghi residuali, lotti d'angolo dalle forme meno facili e perciò meno remunerative per le imprese, lotti dalle soluzioni distributive più costrette che mettono a dura prova i progettisti. Arretramenti, loggiati, larghezze dei balconi, soluzioni di coronamento, attacchi a terra raccontano in modo talvolta evidente la difficoltà del progettista di adattarsi all'irregolarità del lotto. Si tratta anche di architetture che illustrano, spesso in modo didascalico, la difficoltà di

muoversi all'interno delle norme sempre più articolate e complesse del P.R.G.. Un esempio eclatante è rappresentato dalle soluzioni inerenti i sottotetti con l'introduzione delle nuove e restrittive norme circa i parametri di abitabilità, oppure dalle soluzioni relative alle sporgenze dei balconi in relazione al rispetto dei rapporti di copertura, o ancora dalle soluzioni relative alla sistemazione degli spazi esterni, in linea con le nuove norme comunali per la tutela degli spazi verdi e la permeabilità del terreno. Più recentemente ulteriori nuovi fronti di interpretazione sono costituiti dalle ultime e più restrittive norme in materia di risparmio energetico. Queste osservazioni inducono a riflettere attentamente sugli effetti in termini di immagine della città di norme complesse e tendenti a regolare ogni aspetto e parametro costruttivo.

Infine occorre osservare con franchezza che non tutte le architetture "ordinarie", realizzate in questi 20 anni di applicazione del Piano, risplendono di luce di ingegno, talvolta si tratta di mero sfruttamento adattato alla capacità di impresa e veicolato dall'adeguamento del progettista su soluzioni preconfezionate, altre volte si tratta di architetture che esprimono una "consolante mediocrità borghese", espressione di una media qualità diffusa priva di forte innovazione, senza sfarzo. Una analisi approfondita di questo fenomeno potrebbe avere anche il fine di recuperare una dimensione più colta della libera professione, offrendole uno spazio di riflessione e di analisi autocritica per tutti gli operatori di settore, nella speranza di rompere quel circuito per cui gli architetti, "ormai chiusi nei loro studi tentano ancora di afferrare l'architettura su di una urbanistica impossibile, tra committenze incerte e sospettose che vengono forzate con armi odisseiche, in cui ogni realizzazione pregevole è in genere dovuta ad una distrazione del sistema" ( Raineri , 1990, p. 358).

### **Conclusioni con uno sguardo al futuro**

Torino ha oggi anzitutto bisogno di tornare ad immaginare il proprio futuro e a ridisegnare la propria identità. Questo obiettivo potrà essere raggiunto attraverso una stagione di analisi critica e discussione prolungata nel tempo, aperta e largamente partecipata, con la finalità esplicita di concorrere tutti insieme alla definizione di una idea di città maggiormente condivisa. Si dovranno altresì innovare le procedure di ideazione e attuazione della trasformazione introducendo, in ambito sia pubblico che privato, un maggiore utilizzo della competizione intellettuale sul progetto, ma anche implementando e rinnovando gli strumenti di carattere partecipativo.

Il passaggio da città fabbrica a città di residenze e commercio, affiancata dalla cosiddetta trasformazione in città culturale e di eventi, ha mostrato la propria debolezza e non sembra sufficiente a sostenere la ricrescita economica. Nei prossimi anni bisognerà inoltre confrontarsi con una nuova condizione di limitate risorse pubbliche, ma al di là di un ormai consueto schematismo delle quantità, che, dall'approvazione del piano regolatore in avanti, ha troppo spesso considerato le occasioni di trasformazione urbana in termini di oneri di urbanizzazione e costruzione. La città di Torino, come la maggior parte delle città italiane, non ha più bisogno di crescere ma di trasformarsi e recuperare vaste aree urbane che nel recente e accentuato fenomeno di polarizzazione si sono indebolite, presentando nuovi e preoccupanti fenomeni di degrado fisico e sociale. L'attenzione dovrà essere rivolta soprattutto alle periferie storiche che non sono state interessate dalla recente grande trasformazione. Occorrerà inoltre ripristinare e rinnovare le modalità di intervento che



coniugano il recupero fisico della città con il recupero sociale, introducendo nuovi strumenti di carattere interdisciplinare, più adatti a cogliere la complessità dei luoghi, le identità e le differenze. L'obiettivo dovrà essere quello di supportare, articolare, implementare l'intreccio delle relazioni che costituiscono la qualità dei luoghi. Occorrerà inoltre introdurre dette nuove pratiche sperimentali in una dimensione del progetto urbano che ne accetti il carattere processuale, con l'intenzione di costruire e ampliare nel tempo una buona cultura urbana in continua evoluzione. Nuove procedure che siano anche in grado di colmare il divario sempre più accentuato tra la conclamata città degli eventi, dell'internazionalizzazione, dei grandi progetti e la città vissuta. Nella definizione delle strategie di sviluppo e trasformazione urbana non ci si dovrà più limitare all'ascolto dei portatori di interesse (*stakeholders*) ma si dovrà soprattutto tenere conto dei portatori dei bisogni, anche quelli dei nuovi poveri, degli ultimi nella gerarchia sociale. Per fare questo occorrerà anche ritornare ad immaginare l'ambiente urbano e la spazialità pubblica al di là dell'esclusivo ricorso all'intervento privato attuato tramite il meccanismo dello scomputo degli oneri di urbanizzazione. La città ha un grande bisogno di recuperare una dimensione dell'immaginario urbano di carattere comune, capace di costituire, ideare, progettare una nuova e articolata spazialità pubblica.

Dopo un ventennio di crescita eccessiva dell'offerta abitativa privata bisognerà inoltre affrontare con serietà il crescente dramma dell'emergenza abitativa, con nuovi e articolati interventi pubblici, anche convertendo con procedure innovative a residenze sociali parte dello stock privato invenduto, e avvalendosi dei fondi strutturali nazionali ed europei. Così allo stesso modo è necessario invertire il processo ventennale di allontanamento dal tessuto urbano della produzione industriale e artigianale. Le nuove forme di produzione, oggi più pulite e tecnologiche, potranno e dovranno tornare a nutrire la città. Il lavoro di qualità può diventare un grande tema per migliorare la stessa qualità dell'abitare anche pensando a nuove forme più leggere, mobili e integrate alle funzioni residenziali, ludiche e commerciali.

Dopo un periodo di grandi trasformazioni e trovandoci in una nuova compagine di risorse pubbliche molto ridotte sembra oggi utile ripartire in prima istanza da una rinnovata pratica di "cura dei luoghi". Per fare questo sarà necessario anzitutto integrare maggiormente la attività dei diversi uffici dedicati alla trasformazione, dall'edilizia, alla mobilità, alla cura delle strade, all'illuminazione, all'arredo, per trasformare la città nella sua complessità. Occorre ripartire dall'ascolto della città anche nei suoi aspetti più minuti, prestando la giusta attenzione ai caratteri dei luoghi e alle relazioni che li contraddistinguono. Si tratta di riportare l'interesse sulla "re-invenzione dell'ordinario" più che sulla esibizione dello "straordinario". La trasformazione minuta in questo senso produce una modificazione dell'identità urbana che può essere considerata più facilmente dialogica, meno impositiva, nasce più facilmente attraverso il dialogo con i luoghi e le sue storie, può rappresentare un modo per rinnovare o re-interpretare quella peculiarità dell'architettura torinese che per tradizione culturale sembra esprimere intenti poco "performativi", sembra cioè meno indotta alla proposizione di un enunciato linguistico autonomo e più attenta ai processi sociali, economici e costruttivi, con cui si confronta. In questo senso una rinnovata attenzione per l'architettura minore o "ordinaria" può ri-portare al centro della discussione architettonica l'attenzione alla qualità dei luoghi e la re-interpretazione delle tradizioni costruttive. Si tratta di re-inventare ogni volta l'ordinario quotidiano in una nuova configurazione urbana.

Una nuova configurazione che, come un piccolo paragrafo, partecipi in modo adeguato alla definizione di quel grande libro che è la città.

## Bibliografia

- Astengo, G. (1947), "Piano regolatore di Torino", *Metron*, III, (13), pp. 56-60.
- Banham R. (1959), "Neo-liberty: The italian Retreat from Modern Architecture", *The architectural Review*, vol.125 (745 ), pp. 230-235.
- Bauman Z., (2007), *Lavoro, consumismo e nuove povertà*, Troina (En), Ed. Città Aperta.
- Boero E. (2011), *La Spina 3 di Torino. Trasformazioni e partecipazione: il Comitato Dora Spina Tre*, Torino, Impremix Ed. Visual Grafika.
- Consonni G. (2008), *La difficile arte. Fare città nell'era delle metropoli*, Milano, Maggioli Editore.
- De Pieri F. - Fassino G. (2008), *I luoghi delle olimpiadi*, Torino, Umberto Allemandi & C..
- Favro G., "Le palafitte della città futura", *La Stampa*, 12 giugno 2008, p. 69.
- Frampton K. (1986), "*Luogo, forma, identità culturali*", *Domus* (673), pp. 17-24.
- Gabetti R. (1991), "Variabili e costanti della cultura architettonica torinese dal 1945 ad oggi con un passaggio al futuro", in Mazza L. - Olmo C. , *Architettura e urbanistica a Torino 1945/1990*, Torino, Umberto Allemandi, pp. 86-122.
- Gazzaniga G. (2008), "Lo stato del PRG alla fine del 2006", *Atti e Rassegna Tecnica*, LXII (1-2), pp. 143-150.
- Isola A. (2003), "Progettare architetture nei luoghi dove la storia appare", in Baietto A.-Rigamonti R., *Tessuti misti nella città compatta, un caso torinese*, Torino, Celid, p. 14.
- La Cecla F. (2008), *Contro l'architettura*, Torino, Bollati Boringhieri.
- Minucci E. (2004), "La Spina? Vedrete quando sarà finita, Chiamparino: Bellini e Fuksas devono ancora esibirsi. Il bello e il brutto delle città che cambia", *La Stampa*, 27 novembre 2004, p. 41.
- Raineri G. (1990), "*Immagine e cultura della città*", in Croset P. A., *Architettura degli anni '80 in Piemonte*, Milano, Electa, pp. 355-358.
- Roggero M. F. (1990), Tradizioni e professionalità dei progettisti Torinesi", *Architettura degli anni '80 in Piemonte*, Milano, Electa, pp. 541-546.
- Saccomani S. (2008), "Lo stato del PRG alla fine del 2006", *Atti e Rassegna Tecnica* , LXII (1-2), pp. 183-192.
- Spaziantie A. (2008), "La qualità della città. Jean Pierre buffi, Coordinatore dei progetti delle Spina centrale", *Atti e Rassegna Tecnica*, LXII (1-2), pp. 121-125.
- Staricco L. (2104), "Le trasformazioni urbane", in AA.VV., *Semi di fiducia 2014, Quindicesimo rapporto Giorgio Rota su Torino*, Torino, Ed. Centro di ricerca e documentazione Luigi Einaudi, p. 97.
- Sudano P.M. (1994), "Costruire col mattone paramano: architetture a Torino e in Piemonte", *Costruire in laterizio*, Anno 7 (42), p. 542.
- Torretta G. (1994), "Annotazioni sul cambiamento di senso dell'uso del mattone nell'arco di trent'anni", *Costruire in laterizio*, Anno 7 (42), p. 543.



PARTE SECONDA

**CASI STUDIO SULLA CITTÀ E SULL'AREA  
METROPOLITANA**



## **Accompagnare la trasformazione.**

### **Due esperienze di rigenerazione urbana in quartieri in trasformazione: il Comitato Parco Dora sulla Spina 3 e il Comitato Urban in Barriera di Milano, a Torino.**

*Luca Cianfriglia, Sandra Giannini*

#### **1 Introduzione**

Con l'apertura al pubblico, nel maggio 2015, del Parco della Spina 4 è stata portata a termine la realizzazione del secondo grande parco postindustriale del territorio torinese, che segue per dimensioni e tempi di realizzazione quello della vicina Spina 3, inaugurato nel 2011.

I due parchi sorgono su aree che, fino agli ultimi decenni del Novecento, hanno ospitato produzioni industriali imponenti per dimensione, numero di impiegati e impatto ambientale; entrambi costituiscono un tassello fondamentale di più ampi Programmi di Riqualificazione Urbana che hanno visto il ridisegno di estese porzioni di città e l'insediamento di un numero significativo di nuovi abitanti su aree che per anni hanno costituito un vuoto nel tessuto urbano torinese; entrambe si collocano all'interno di quartieri storici della prima periferia della città, cresciuti tra la fine dell'Ottocento e i primi decenni del Novecento intorno alle fabbriche e caratterizzati da condizioni di fragilità sociale ed economica.

Il contributo proposto intende offrire una testimonianza degli strumenti messi in campo dalla Città di Torino per accompagnare le comunità locali coinvolte da tali processi di trasformazione attraverso modalità derivanti dalla sperimentazione, ormai ventennale, di pratiche di rigenerazione urbana sui suoi territori più complessi. Dopo un inquadramento sul percorso torinese delle politiche di rigenerazione urbana, vengono presentate le esperienze del Comitato Parco Dora per l'area della Spina 3 e del Comitato Urban per il quartiere di Barriera di Milano, presentando una ricostruzione del contesto e del percorso amministrativo che ne ha determinato la definizione, descrivendone le caratteristiche e la struttura organizzativa e sintetizzandone l'operato in relazione ai soggetti, ai fattori e alle diverse fasi dei processi di trasformazione. A partire dagli elementi comuni a tali esperienze si tenta infine di tracciare una definizione delle pratiche di "accompagnamento sociale" alla trasformazione, evidenziandone gli obiettivi, le modalità e le declinazioni.

## 2 L'esperienza torinese della rigenerazione urbana

La Città di Torino comincia, in modo strutturato, la sua attività legata alla rigenerazione urbana a metà degli anni Novanta, periodo in cui si registra la coincidenza di due fattori determinanti che fino ad allora non avevano assunto una portata così decisiva. Da una parte la crisi della città fordista e la sua conseguente eredità di aree industriali dismesse, dall'altra l'emergere di una crisi sociale e urbana che colpisce la parte densa, abitata, storica di quei luoghi delle città, non solo periferici, dove si concentrano e si scontrano le vecchie e le nuove fragilità urbane: Porta Palazzo, San Salvario, Barriera di Milano diventano, anche mediaticamente, quartieri simbolo della conflittualità, luoghi in cui nasce e si consolida la richiesta di sicurezza da parte dei cittadini, in cui riprendono forma le emergenze rese più impellenti ed evidenti dal crescere del fenomeno dell'immigrazione extraeuropea (Allasino et al., 2000).

In questo contesto ha inizio, sui territori e in seno all'amministrazione, un lavoro finalizzato all'individuazione di risorse, competenze e relazioni in grado di contrastare la spirale negativa innescata da tali fenomeni, offrendo una risposta ai bisogni espressi e ponendo le basi per intraprendere un cambiamento di rotta. La Città di Torino "si attrezza" con competenze specifiche finalizzate all'individuazione, all'attrazione e all'impiego delle risorse che proprio in quel periodo lo Stato, la Regione, e soprattutto l'Europa mettevano a disposizione per affrontare le criticità urbane, emergenti con caratteristiche simili in tutto il continente europeo; nel 1996 la Città presenta all'Unione Europea il Progetto Pilota Urbano The Gate, e negli anni immediatamente successivi prendono il via Programmi di Recupero Urbano, Contratti di Quartiere, Azioni di sviluppo locale fino al programma Urban 2 su Mirafiori Nord (Bighi, 2015). Dagli interventi europei non si attingono soltanto risorse economiche, che vengono integrate da investimenti propri della Città, ma vengono incorporate le indicazioni sul metodo, sulle modalità di valutazione, sul rispetto dei tempi di realizzazione, e viene accolto l'invito agli attori pubblici e privati a cooperare e a favorire la partnership e la sussidiarietà (GIUNTA COMUNALE DI TORINO, 2009). Le azioni torinesi di rigenerazione urbana sono oggetto di un'ampia letteratura; la stessa Città svolge un ruolo attivo nella divulgazione dei risultati e contribuisce al dibattito europeo mediante la partecipazione a network internazionali, l'organizzazione di convegni e la redazione di documenti e pubblicazioni; a livello cittadino, gli interventi sono oggetto di un ampio programma di comunicazione coordinata<sup>77</sup>.

Per indirizzare e strutturare il lavoro di programmazione e di gestione delle azioni sui territori identificati come più critici, la Città di Torino mette a punto specifiche modalità organizzative che, sperimentate per ormai quasi vent'anni, tratteggiano le caratteristiche proprie dell'"approccio torinese" alla rigenerazione urbana. Nel 1997, con la deliberazione del Consiglio Comunale n.341 viene istituito il Progetto Speciale Periferie e si individua nelle "Azioni di sviluppo locale partecipato" il principale strumento delle attività di rigenerazione urbana. Il Progetto identifica come elemento imprescindibile dei processi di rigenerazione l'esigenza di intervenire sull'ambiente urbano sia dal punto di vista fisico e strutturale sia dal punto di vista sociale, assumendo il tema dell'interdisciplinarietà come condizione necessaria per

---

<sup>77</sup> In bibliografia si segnalano alcuni testi di riferimento, atti di convegni e documenti prodotti dall'Amministrazione.

l'ottimizzazione delle opportunità e dei risultati e ponendo al centro della metodologia di progettazione e realizzazione degli interventi il coinvolgimento dei destinatari e di tutti gli attori in grado di contribuire, attraverso la messa a disposizione di risorse e competenze e l'assunzione di responsabilità, alla conservazione e al miglioramento della qualità urbana. Obiettivo dell'intervento sulle Periferie è la "ricostruzione del senso di appartenenza", inteso come motore della partecipazione e dell'esercizio dei diritti di cittadinanza (CONSIGLIO COMUNALE DI TORINO, 1997). Nodo costante e centrale intorno al quale viene sviluppata la programmazione è l'individuazione di processi di riqualificazione in grado di offrire valore aggiunto innanzitutto a coloro che vivono e operano sui territori interessati, mirando a evitare in modo attento il fenomeno della *gentrificazione* e, più in generale, operando per l'integrazione della popolazione più fragile. L'intervento *per* e *con* la comunità locale attraverso un approccio integrato e interdisciplinare, insieme al rinnovamento delle procedure e alla specifica organizzazione interna della Città, si affermano come condizioni costanti secondo le quali vengono costruiti e programmati gli interventi sui territori.

Nel 2001, dopo i primi anni di sperimentazione, le competenze e le metodologie sviluppate dal Progetto Speciale Periferie si consolidano nel nuovo Settore Periferie della Città di Torino, che dal 2007 assume la denominazione di Settore Rigenerazione Urbana e Sviluppo ampliando le competenze sia dal punto di vista territoriale, sia dal punto di vista tematico: non si fa più riferimento soltanto alle aree "periferiche" della città ma a tutti i territori che presentano situazioni di fragilità e conflittualità sociale, e vengono introdotti con forza i temi dell'inclusione dei nuovi cittadini, della coesione sociale e dello spazio pubblico, del suo uso e del suo valore sociale (GIUNTA COMUNALE DI TORINO, 2009).

Gli interventi di rigenerazione urbana realizzati dalla metà degli Novanta hanno visto l'investimento di risorse della Città, dell'Agenzia Territoriale per la Casa, della Regione Piemonte, della Provincia di Torino, del Ministero per le Infrastrutture, dell'Unione Europea e di soggetti privati e hanno riguardato numerose aree della città. Le modalità specifiche di intervento sono state nel tempo definite sia in relazione alla tipologia di azione, sia in relazione alla provenienza dei finanziamenti e ai vincoli ad essi connessi, sia in rapporto alle caratteristiche specifiche del territorio coinvolto. Un elemento costante e distintivo della totalità degli interventi è, fin dalle prime esperienze, l'adozione di strumenti configurati per assumere un ruolo di raccordo tra Amministrazione pubblica e realtà locali e per accompagnare il percorso in ogni sua fase. Questo approccio, indirizzato dalla politica e reso operativo dal neonato Ufficio Speciale Periferie, ha dato vita a una serie di "organismi territoriali", caratterizzati ciascuno da specificità proprie ma tutti rispondenti all'esigenza espressa dall'amministrazione di dotarsi, per ciascuno dei territori coinvolti da processi di rigenerazione urbana, di un "presidio" capace di accompagnare, ascoltare, tessere relazioni, mediare, informare e collaborare, operando a stretto contatto con la comunità locale durante tutto il processo.

Nei venti anni di attività sono state complessivamente diciotto le aree di Torino interessate da interventi di rigenerazione gestiti mediante "organismi territoriali" che, con modalità e intensità variabili, hanno operato per accompagnare i processi secondo un approccio fondato su coinvolgimento e vicinanza alla comunità locale, oltre che su una forte interdisciplinarietà. Gli interventi sono classificabili secondo tre diverse tipologie, a seconda delle fonti di finanziamento, delle caratteristiche e del grado di coinvolgimento della Città negli organismi territoriali individuati:



- *Programmi di rigenerazione urbana* (Programmi di Recupero Urbano di via Artom, corso Grosseto e via Ivrea, Contratto di Quartiere di via Arquata, Contratti di Quartiere II di via Dina, via Ghedini e via Parenzo). In questi casi la Città si è occupata di co-progettare e co-finanziare gli interventi previsti, di coordinare attraverso il Settore Rigenerazione Urbana e Sviluppo il procedimento amministrativo e di curare la realizzazione di un “servizio di accompagnamento” affidato a soggetti privati, spesso in associazione temporanea.
- *Azioni locali di rigenerazione urbana* (in origine denominate “Azioni di sviluppo locale partecipato”: Barca-Bertolla, corso Taranto, San Donato, Falchera, Monte Bianco-Barriera di Milano, Parco Dora, Porta Palazzo, San Paolo-Cenisia, San Salvario, via Artom-Mirafiori, corso Grosseto, via Ivrea-Pietra Alta, via Arquata, via Dina, via Ghedini, via Parenzo). In questo caso la Città ha svolto un ruolo di co-progettazione e supporto anche economico di azioni prevalentemente immateriali realizzate da soggetti locali (associazioni, cooperative e imprese sociali, organizzazioni sindacali e del volontariato, comitati spontanei di quartiere, attori locali che a diverso titolo operano sul territorio). In alcune aree si sono costituiti soggetti giuridici specifici su diretta promozione pubblica (agenzie pubbliche/private come The Gate e Parco Dora), in altre operano associazioni di secondo livello (Agenzia per lo sviluppo locale di San Salvario, Agenzia per lo sviluppo locale di Pietra Alta), nelle altre i soggetti locali operano nell'ambito di un “tavolo sociale” coordinato dalla Città.
- *Programmi “urban”* (Urban II Mirafiori Nord, Urban Barriera di Milano), sistemi integrati di interventi finanziati mediante fondi e misure di iniziativa comunitaria, in cui si sono costituiti comitati di scopo, controllati dalla Città, con la funzione di gestione del programma.

In quasi venti anni di attività, questo sistema di gestione delle pratiche di rigenerazione urbana ha permesso la nascita e lo sviluppo, all'interno dell'amministrazione e sui territori, di “comunità di pratiche” che hanno coinvolto funzionari pubblici, professionisti, operatori di terzo settore, altre istituzioni pubbliche e reti di cittadini, consolidando un sistema di saperi e competenze, anche imprenditoriali, oltre che di una spiccata capacità complessiva alla collaborazione e alla cooperazione che si può considerare un elemento distintivo e sicuramente un esito positivo degli indirizzi e del percorso avviato negli anni Novanta (GIUNTA COMUNALE DI TORINO, 2009).

### **3 Il Comitato Parco Dora e il Comitato Urban Barriera di Milano**

Nel panorama delle iniziative di rigenerazione urbana attuate dalla Città di Torino, due esperienze in particolare si sono confrontate in modo diretto con il tema della trasformazione delle aree industriali dismesse, coinvolgendo due ambiti territoriali interessati da processi di riconversione significativi per dimensioni e impatto sulla collettività locale: il Comitato Parco Dora, nato sul territorio della Spina 3 nel momento della metamorfosi delle sue aree ex industriali, e il Comitato Urban Barriera di Milano, operante nello storico quartiere della periferia Nord torinese e su alcuni dei grandi vuoti lasciati lungo i suoi confini dalla dismissione dei comparti produttivi.

Le due aree si collocano nel quadrante settentrionale della città di Torino, sui due lati dell'asse del Passante Ferroviario, e sono parte del più vasto sistema di aree di

trasformazione comprendente la Spina 3, la Spina 4 e le superfici interessate dalla Variante 200 al Piano Regolatore.

Pur con geni e strutture organizzative diverse, entrambi i comitati hanno operato applicando a tali contesti specifici gli strumenti e i metodi elaborati e sperimentati nell'ambito delle precedenti esperienze di rigenerazione urbana, utilizzandoli per la programmazione e attuazione di un insieme di interventi per l'accompagnamento alla trasformazione e all'appropriazione delle aree riqualificate da parte della comunità cittadina. Attivate rispettivamente nel 2006 e nel 2011, le due esperienze si configurano come una sintesi delle pratiche precedenti, delle quali ereditano la metodologia, adattandola alle caratteristiche specifiche degli ambiti di trasformazione urbana e a un "periodo storico" contraddistinto da fenomeni vigorosi di impoverimento del tessuto socio-economico e di contrazione della disponibilità finanziaria degli enti pubblici, in contrasto con la disponibilità di risorse, anche provenienti da fonti di finanziamento sovra-locali, che aveva caratterizzato il primo decennio di interventi.

### **3.1 Il Comitato Parco Dora e la trasformazione della Spina 3**

Il Comitato Parco Dora ha operato dal 2006 al 2015 nell'area di trasformazione identificata dal PRG come Spina 3 e sul tessuto urbano storico immediatamente circostante: una superficie di 2,5 chilometri quadrati, dei quali oltre un milione di metri quadri coinvolti da uno dei maggiori e più complessi interventi di trasformazione che la città di Torino ha vissuto negli ultimi trent'anni. Situata a cavallo del fiume Dora e immediatamente adiacente al Passante Ferroviario, l'area della Spina 3 ha ospitato fino agli anni Novanta del Novecento i grandi stabilimenti delle Ferriere Fiat, della Michelin, della Savigliano e della Paracchi. Dopo la dismissione delle attività produttive, l'area è stata oggetto di un massiccio programma di operazioni che hanno visto il coinvolgimento del Comune di Torino insieme ai proprietari delle aree e agli operatori immobiliari, e l'impiego, accanto ai capitali privati, di ingenti fondi pubblici previsti da programmi PRiU e PRUSST. Il progetto di trasformazione della Spina 3 ha previsto la realizzazione di interventi edilizi per quasi 600.000 metri quadrati di SLP tra residenze, spazi commerciali, uffici, centri di ricerca; accanto agli interventi edilizi, il programma ha compreso rilevanti interventi infrastrutturali e viabilistici, e la realizzazione del Parco Dora, grande spazio verde che si sviluppa al centro dell'area e a cavallo del fiume Dora per 358.000 metri quadri.

L'evoluzione dei progetti e degli interventi di trasformazione riguardanti la Spina 3, così come l'analisi e la valutazione critica dei suoi risultati, sono oggetto di un'ampia letteratura, a testimonianza della portata che l'operazione ha assunto all'interno del panorama torinese e della complessità del processo<sup>78</sup>. Di seguito ci limitiamo a fornire alcuni riferimenti riguardo alle principali tappe della trasformazione, utili a contestualizzare e a collocare temporalmente l'istituzione del Comitato Parco Dora.

I primi interventi fisici di trasformazione dell'area prendono il via nel 1997 con la realizzazione del parco scientifico tecnologico Environment Park su una parte dei terreni delle ex Ferriere Fiat. Dopo la stipula, il 30 dicembre 1998, dell'Accordo di

---

<sup>78</sup> Si vedano, tra gli altri, Spaziante - Ciocchetti, 2006; De Rossi - Durbiano, 2006; Bianchetti, 2008; Boero, 2011; Conforti et al, 2012. Per una ricostruzione del percorso progettuale, amministrativo e attuativo degli interventi di trasformazione della Spina 3 si veda in particolare Spinelli, 2009.

Programma tra Città, Regione Piemonte e Ministero dei Lavori Pubblici, vengono approvati il PRIU-Programma di Riqualificazione Urbana di Spina 3 e gli strumenti urbanistici e finanziari che ne consentono l'attuazione. Sulle aree ex industriali vengono avviate le operazioni di demolizione e bonifica, propedeutiche all'edificazione dei sette nuovi comprensori a destinazione residenziale, commerciale e terziaria che, secondo quanto previsto dal PRIU, si sovrappongono alla distribuzione territoriale dei precedenti comparti industriali, dai quali prendono il nome. Nel 2001 viene definita l'edificazione, nel comparto Ingest, del nuovo Centro Pastorale della Diocesi di Torino, e nel 2003 ha inizio l'edificazione dei Villaggi Media per le Olimpiadi Invernali di Torino 2006 sulle aree Vitali e Michelin Nord. Nello stesso anno apre, sull'area dell'ex stabilimento Michelin, il Parco Commerciale Dora e nel 2004 inaugura, nell'edificio 37 dell'ex cittadella per la produzione di pneumatici, il Museo A come Ambiente. Nel 2006 sono 3.000 i residenti già insediati nei primi edifici completati, prevalentemente nelle aree di trasformazione Valdocco e Michelin Sud, mentre prosegue l'edificazione di nuovi complessi residenziali e si va concludendo la trasformazione in appartamenti destinati all'ATC e all'edilizia convenzionata degli ex Villaggi Media Michelin Nord e Vitali; contemporaneamente, sull'asse del Passante Ferroviario procedono gli scavi per l'interramento della linea ferroviaria e in via Valdellatorre prendono via quelli per la realizzazione del sottopasso veicolare per l'attraversamento dell'area in direzione est-ovest.

Il Comitato Parco Dora nasce quando il processo di trasformazione della Spina 3 è in piena fase attuativa e, con l'insediamento dei nuovi abitanti, emergono con forza le esigenze correlate al costituirsi di una nuova collettività, che porta con sé bisogni e aspettative: la trasformazione in corso e la convivenza con i grandi cantieri comportano emergenze e criticità, che producono nei nuovi e vecchi abitanti percezioni di incertezza e timori riguardo al presente e al futuro della nuova porzione di città che si va delineando. Rispetto alla situazione presente si rende necessario gestire la convivenza con i grandi cantieri e le difficoltà di un territorio in mutamento, mentre per il futuro gli interrogativi riguardano la possibilità di creare un tessuto sociale coeso, di riuscire a garantire alla cittadinanza servizi adeguati, di gestire il futuro parco affinché sia veramente un valore aggiunto per la collettività. Nel momento chiave della trasformazione, appare chiaro come il territorio stia producendo più domande e richieste di interlocuzione di quanto la *governance* locale sia nelle condizioni di accogliere ed evadere<sup>79</sup>. A fronte di tali istanze, l'amministrazione interviene con la costituzione di un soggetto che, strumentale all'amministrazione pubblica, affianchi le procedure e gli strumenti amministrativi ordinari per attuare sul territorio, a contatto con i cittadini e con le realtà coinvolte nella trasformazione, un lavoro di accompagnamento che riproduca le modalità sviluppate nell'ormai decennale esperienza sul tema della rigenerazione urbana nell'ambito del Progetto Periferie e delle sue successive evoluzioni.

---

<sup>79</sup> Le istanze emergono con forza durante l'assemblea pubblica per la presentazione dei progetti di trasformazione della Spina 3 svoltasi l'8 giugno 2005 presso lo Sporting Dora di corso Umbria (Li Veli – Schiavazzi, 2005).

**Figura n° 1 : Parco Dora. La prima celebrazione del Eid-al-Fitr sotto la tettoia dello strippaggio del Parco Dora, 30 agosto 2011.**



*La celebrazione del Eid-al-Fitr, che segna la fine del mese del Ramadan, è stata una dei primi eventi di scala cittadina realizzati sotto la tettoia dell'ex-strippaggio del Parco Dora; dal 2011 la celebrazione al Parco Dora è diventata un appuntamento fisso per la comunità musulmana torinese.*

*Foto: Comitato Parco Dora*

Il modello è ripreso, in particolare, da quello della gestione dei programmi complessi, quali The Gate e Urban Mirafiori, dei quali vengono riproposte le caratteristiche fondamentali: l'approccio integrato, finalizzato ad affiancare agli interventi sullo spazio fisico un sistema di azioni in grado di dare risposta ai bisogni di coesione sociale ed economica; l'attenzione alla costruzione del senso di appartenenza e identità, a partire dalla valorizzazione delle specificità locali e delle risorse endogene dei territori oggetto di interventi complessi; il partenariato pubblico/privato, sia nel sostegno economico sia nella gestione delle attività; l'attivazione di processi inclusivi, attraverso la partecipazione dei cittadini e delle realtà del territorio, in un'ottica di promozione della cittadinanza attiva; l'ottimizzazione delle risorse e l'individuazione di nuove economie di scala<sup>80</sup>. Dopo una fase di interlocuzione tra la Città di Torino e gli operatori immobiliari coinvolti dal PRiU, nel novembre 2005 la Giunta Comunale propone la costituzione del Comitato Parco Dora, che a fine novembre ottiene il parere favorevole delle Circoscrizioni 4 e 5, sul cui territorio ricade l'area della Spina 3. Il 21 febbraio 2006 il Consiglio Comunale approva la costituzione del Comitato Parco Dora: insieme alla Città di Torino, il 4 maggio 2006 stipulano l'atto costitutivo del Comitato l'Arcidiocesi di Torino e tutti i soggetti economici operanti nella realizzazione degli insediamenti abitativi e commerciali.

---

<sup>80</sup> Per una accurata ricostruzione del percorso che ha condotto all'istituzione del Comitato Parco Dora, così come del dibattito che in seno all'amministrazione comunale e all'esterno di questa ne ha accompagnato la costituzione, si veda Todros, 2006.

La forma giuridica scelta è quella del comitato di scopo, soggetto giuridico di diritto privato, normato dall'articolo 39 del Codice Civile, istituito "con la finalità di accompagnare lo sviluppo locale e promuovere la costruzione della nuova comunità che si sta insediando e si insedierà nell'area della Spina 3" (CONSIGLIO COMUNALE DI TORINO, 2006). L'amministrazione della struttura è affidata a un Consiglio Direttivo composto da un numero variabile tra i nove e i diciassette componenti, scelti in rappresentanza dei soggetti costituenti. Vengono chiamati a far parte del Consiglio Direttivo quattro Assessori della Città di Torino competenti per le tematiche trattate (Politiche per l'integrazione, Risorse Educative, Urbanistica e Edilizia Privata, Politiche Sociali), i Presidenti e un coordinatore per ciascuna delle Circoscrizioni 4 e 5, quattro rappresentanti degli operatori economici impegnati nella trasformazione, un delegato della Curia Metropolitana e quattro rappresentanti dei cittadini residenti sull'area, individuati mediante una inedita procedura di auto-candidatura sostenuta dalla raccolta di almeno 50 firme; si tratta della prima volta in cui nell'organo decisionale di un organismo territoriale istituito nell'ambito delle politiche di rigenerazione urbana della Città vengono coinvolti direttamente singoli cittadini. Dal luglio 2011 la normativa nazionale impone un drastico ridimensionamento del numero dei componenti del Consiglio Direttivo<sup>81</sup>, che vengono ridotti a un massimo di cinque (CONSIGLIO COMUNALE DI TORINO, 2011)<sup>82</sup>.

La carica di Presidente, nominato dal Sindaco, è esercitata a rotazione dai Presidenti delle Circoscrizioni 4 e 5. La gestione della attività del Comitato è affidata a un Direttore, che viene nominato dal Presidente e che coordina una struttura tecnica costituita da personale del Comune e da collaboratori esterni.

Per quanto riguarda il finanziamento della attività del Comitato, si sfrutta una innovativa modalità di collaborazione pubblico-privato definita da un accordo tra la Città e gli operatori economici, configurando l'introduzione di quelli che si potrebbero definire "oneri di urbanizzazione sociali" o "costi di urbanizzazione di terzo livello" (Conforti et al., 2012): gli operatori economici coinvolti nella trasformazione concordano con l'amministrazione di "auto-tassarsi" mettendo a disposizione 1 euro per ogni metro quadro di SLP costruito come contributo per l'attivazione di un programma che possa accompagnare e supportare il processo. Dopo una prima fase in cui viene sviluppato un piano di comunicazione che prevede l'allestimento di due punti informativi presso le Circoscrizioni 4 e 5, attivi nel biennio 2005-2006, tali fondi vanno a costituire la dotazione per sostenerne l'operatività e le attività del Comitato (CITTÀ DI TORINO, SERVIZIO CENTRALE COMUNICAZIONE, 2005); a questi si sommano nel tempo risorse derivanti da progetti specifici e da attività di fund raising.

Il Comitato avvia la propria attività nella prima metà del 2006: per la localizzazione della propria sede territoriale, che apre nell'autunno dello stesso anno, viene scelta

---

<sup>81</sup> Art. 6 comma 5 Legge 122/2010, *Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*. A firma del Ministro delle Finanze Tremonti e finalizzata alla "riduzione del costo degli apparati politici ed amministrativi", la norma prevede che gli organi di amministrazione degli enti e organismi pubblici, anche con personalità giuridica di diritto privato, siano costituiti da un massimo di cinque componenti. Tale norma riguarda anche i casi, come quello del Comitato, in cui le cariche siano svolte a titolo gratuito, e comporta inevitabilmente una riduzione della pluralità espressa dall'ampia composizione del suo Consiglio Direttivo.

<sup>82</sup> Il nuovo Statuto prevede che il Consiglio Direttivo sia costituito da un massimo di cinque componenti, individuabili tra i rappresentanti degli Assessorati della Città di Torino, i Presidenti delle Circoscrizioni 4 e 5 e due membri espressi dagli operatori economici dell'area e dalle rappresentanze di interessi collettivo.

l'area del Basso San Donato, una delle zone più fragili e problematiche della sua area di intervento, nel tessuto urbano storico della Circoscrizione 4 sviluppatosi a contorno delle realtà industriali e che assume, al momento della trasformazione di tali porzioni di territorio, un ruolo di "cerniera" tra il "nuovo" e il "preesistente".

Dalla sua apertura, il Comitato accompagna la realizzazione delle nuove infrastrutture della Spina 3 e, con la progressiva conclusione dei cantieri degli edifici residenziali, l'insediamento dei nuovi abitanti: il numero di residenti nell'area di intervento del Comitato passa da 27.752 abitanti nel 2006 a 33.129 nel 2015 (dati Città di Torino, Servizio Statistica). Nel 2007 il Parco viene inserito tra le opere da realizzare per il 150° anniversario dell'Unità di Italia secondo il Decreto legge n. 159 del 1° ottobre, con una suddivisione dei lotti tra intervento statale e Città di Torino. Nell'estate 2008 prendono il via i cantieri, e le aree completate vengono inaugurate il 4 maggio 2011, dando inizio alla fase della "messa in funzione" e gestione; fa eccezione il lotto Michelin, che potrà aprire solo nell'autunno 2015. Tra il 2009 e il 2011 viene realizzato il nuovo ponte sulla Dora, e nel 2012 l'intero tracciato del sottopasso di corso Mortara viene completato e aperto al traffico; nell'estate 2011 termina l'abbattimento dell'ex cavalcavia di corso Mortara, e a fine 2012 divengono operative entrambe le gallerie che costituiscono il Passante Ferroviario.

Dopo il suo insediamento, il lavoro del Comitato si sviluppa mediante un'intensa attività di accoglienza, ascolto, raccolta ed elaborazione delle istanze dei cittadini coinvolti dal processo di trasformazione e attraverso un'azione di indagine e consultazione con gli *stakeholder*, le istituzioni e gli attori privati; su tale base viene redatto un programma pluriennale di attività.

Queste sono sintetizzabili secondo nove principali linee di intervento che, nell'arco del percorso del Comitato, attivo fino a dicembre 2015, vengono declinate con modalità e intensità variabili a seconda dello stato di avanzamento della trasformazione, delle esigenze espresse dal territorio e delle occasioni di collaborazione e finanziamento<sup>83</sup>:

- **Accompagnamento alla lettura dei progetti di trasformazione.** Al fine di promuovere la conoscenza degli interventi fisici in atto e di facilitare la comprensione nel dettaglio dei progetti e delle fasi di cantiere, viene predisposto e curato un insieme di strumenti di comunicazione. Presso la sede del Comitato, che svolge una attività quotidiana di sportello, viene messo a disposizione della cittadinanza il materiale illustrativo e tecnico sui progetti in corso di realizzazione, con la possibilità di interloquire per approfondimenti con i servizi tecnici della Città. La diffusione di informazioni è realizzata inoltre mediante un sito internet dedicato, un servizio di newsletter informatiche e la distribuzione di materiale di comunicazione cartaceo per accompagnare le principali fasi di cantiere; a tali strumenti si affiancano l'organizzazione di visite guidate, presentazioni pubbliche e banchetti informativi. A inizio 2010 viene attivato un blog ([comitatoparcodora.wordpress.com](http://comitatoparcodora.wordpress.com)) finalizzato a testimoniare con racconti e immagini le trasformazioni in atto, coinvolgendo nel lavoro di redazione alcuni residenti.
- **Valorizzazione di servizi, iniziative e opportunità.** Il Comitato svolge una funzione di servizio e di "messa a sistema" delle risorse pubbliche e private attive sul

---

<sup>83</sup> Per una documentazione dettagliata delle azioni si veda il sito internet del Comitato Parco Dora: <http://www.comune.torino.it/comitatoparcodora>

territorio, collaborando con esse al fine di rafforzare il loro ruolo nei confronti del tessuto sociale locale. L'attività di comunicazione e dialogo con la comunità locale è strutturata per facilitare e rafforzare la conoscenza delle realtà operanti sull'area e per promuovere la fruizione delle iniziative e dei servizi offerti dall'amministrazione, dagli enti e dalle associazioni attive sul territorio.

- **Analisi dei bisogni e individuazione di servizi.** A supporto dei settori tecnici dell'amministrazione vengono realizzate attività di indagine finalizzate a segnalare le necessità espresse dal territorio, al fine di configurare l'offerta di servizi specifici per i cittadini. I temi toccati riguardano l'analisi delle caratteristiche degli abitanti di nuovo insediamento, il censimento delle attività commerciali in vista dell'attivazione di progetti per il sostegno all'impresa, l'attivazione di servizi di mediazione culturale e l'attività di supporto ai residenti degli appartamenti ATC. Per quanto riguarda il Parco Dora, mediante l'analisi delle funzioni aggiuntive necessarie a migliorare l'utilizzo del Parco, viene elaborata una definizione delle possibili modalità di assegnazione e utilizzo dei manufatti dismessi ancora da riqualificare.
- **Raccolta di istanze e criticità.** Mediante l'interazione con la cittadinanza e il monitoraggio diretto viene realizzata un'attività costante di sistematizzazione delle segnalazioni riguardanti le criticità e i disagi derivanti dai cantieri o correlati all'uso degli spazi pubblici di nuova realizzazione; in collaborazione con i settori tecnici dell'amministrazione, con le imprese operanti o con gli enti coinvolti, vengono attivati percorsi per l'individuazione di soluzioni praticabili.
- **Mediazione dei conflitti.** Attraverso l'impiego di specifiche professionalità e la collaborazione con il Nucleo di Prossimità della Polizia Municipale, il Comitato opera per indirizzare e accompagnare i cittadini del territorio alla risoluzione dei conflitti connessi alla creazione del nuovo tessuto sociale, facilitando il dialogo con le istituzioni, con e tra gli stessi residenti del quartiere, e promuovendo la convivenza tra i diversi gruppi di frequentatori degli spazi pubblici nati dalla trasformazione.
- **Fund raising e progettazione.** Mediante l'attivazione di *partnership* con soggetti istituzionali e privati e la ricerca di opportunità di co-finanziamento vengono elaborate e realizzate progettualità specifiche a ricaduta territoriale. Tra le esperienze realizzate, l'attivazione di un sistema di interventi di sostegno all'integrazione dei nuovi cittadini grazie alla creazione di una rete di associazioni e cooperative attive sull'area, la realizzazione di interventi di arte pubblica, la promozione di percorsi didattici con le scuole. Dal 2011 in poi, sul Parco Dora viene concretizzato un programma di attività per l'uso e la valorizzazione degli spazi che comprende la realizzazione di un orto condiviso, il consolidamento di un calendario di attività sportive, interventi di street-art e iniziative di promozione della conoscenza del parco tramite laboratori didattici e visite guidate.
- **Attività culturali e di promozione del territorio.** Il Comitato opera, in proprio o in collaborazione con soggetti pubblici e privati, al fine di creare occasioni di fruizione e di conoscenza degli spazi e delle strutture interessate dalla trasformazione, contribuendo all'affermazione di un'identità positiva del territorio e alla valorizzazione delle sue risorse a scala locale e sovra-locale. Vengono realizzate attività di aggregazione e di animazione nelle aree pubbliche di nuova realizzazione o appartenenti al tessuto storico, e percorsi di visita guidata ai cantieri e ai luoghi di interesse ambientale e architettonico; il materiale di documentazione sulla

trasformazione del territorio viene sistematizzato e messo a disposizione di specialisti e ricercatori, e in collaborazione con soggetti culturali il Comitato contribuisce alla produzione e diffusione di iniziative, mostre e ricerche riguardanti il territorio. Dal 2011 particolare attenzione è dedicata alla promozione dell'utilizzo degli spazi del Parco Dora e delle iniziative che vi trovano posto, così come all'attrazione, all'accoglienza e all'accompagnamento tecnico e logistico dei soggetti, quali associazioni sportive e culturali, istituzioni pubbliche, soggetti economici o gruppi informali di cittadini, in grado di proporre e realizzare sul parco un variegato sistema di eventi e attività.

- **Sviluppo di comunità.** Rispondendo alle istanze individuate mediante l'attività di sportello e accogliendo la progettualità dei cittadini e delle realtà del territorio, vengono attivate azioni finalizzate a promuovere la socializzazione, la cittadinanza attiva e la costruzione di un tessuto sociale coeso. Particolare attenzione è rivolta ai nuovi residenti degli edifici di edilizia convenzionata e delle case ATC degli ex Villaggi Media, per i quali il Comitato gestisce gli spazi di uso comune e coordina le iniziative sostenute dalla Circoscrizione 5 e realizzate dalle associazioni attive sull'area. Dal 2011, viene pianificato e attuato un sistema di attività finalizzate a sperimentare sul Parco modalità di uso condiviso degli spazi con il coinvolgimento attivo di cittadini e associazioni.
- **Recupero e valorizzazione del patrimonio storico e culturale.** Mediante la raccolta di materiale documentario e di archivio, il coinvolgimento di testimoni diretti e la collaborazione con istituzioni culturali del territorio e della città, il Comitato opera per recupero della memoria storica dell'area e la valorizzazione del suo patrimonio architettonico, sociale e culturale, con riferimento alla realtà delle grandi fabbriche e al tessuto urbano circostante. Il Comitato partecipa alla creazione dell'Ecomuseo Urbano della Circoscrizione 4 e in collaborazione con gli ecomusei circoscrizionali cura la redazione delle cento schede storiche del progetto Museo Torino relative alla Spina 3.

Il metodo operativo fondato sulla interdisciplinarietà e sull'integrazione di temi e competenze viene impiegato inoltre per la realizzazione di alcuni progetti complessi attuati su specifiche porzioni dell'area di intervento, oggetto di azioni puntuali promosse dalla Città di Torino: la riqualificazione di Borgata Tesso, e i progetti di sviluppo economico FaciliTo nel Basso San Donato e Accedo in via Breglio.

### **3.2 Il Comitato Urban e il Programma Integrato di Sviluppo Urbano su Barriera di Milano**

Il percorso di genesi dell'attività del Comitato Urban Barriera di Milano rispecchia in maniera più convenzionale quelli sviluppati dalla maggior parte delle precedenti esperienze della rigenerazione urbana, e in particolare dal programma Urban 2 a Mirafiori Nord.

La scelta di replicare l'esperienza positiva di Urban 2 sul territorio di Barriera di Milano viene annunciata già dal 2008, mentre Urban 2 è alle sue ultime battute<sup>84</sup>, in risposta alle forte pressioni provenienti dal territorio, rimasto fino a quel momento escluso da interventi complessivi di rigenerazione, e in vista delle trasformazioni

---

<sup>84</sup> L'annuncio di un programma di interventi su Barriera di Milano viene lanciato nel corso della festa di chiusura del Programma Urban 2 a Cascina Roccafranca, il 29 giugno 2008 (Minucci, 2008)



previste per l'area Nord di Torino e il suo patrimonio di aree industriali dismesse, sulle quali si stava avviando il lavoro di progettazione che sarebbe confluito nella Variante 200 al Piano Regolatore.

Con una superficie di 2,3 chilometri quadrati e una popolazione che nel 2009 conta 53.500 abitanti dei quali 14.500 stranieri, Barriera di Milano è uno dei quartieri storici della periferia torinese. Situato nell'area nord della città, sul territorio della Circoscrizione 6 e non lontano dal centro, è caratterizzato da un nucleo centrale fitto e densamente abitato, costituito da borgate sorte nei primi del Novecento, da una fascia di edilizia residenziale, anche pubblica, risalente agli anni Sessanta e Settanta del Novecento, e da una corona di aree industriali prevalentemente dismesse<sup>85</sup>. L'area si caratterizza per un carente stato di conservazione sia per quanto riguarda il patrimonio edilizio sia per gli spazi pubblici, e da notevoli criticità a livello socio-economico. Ex-quartiere operaio, attraversato da forti ondate migratorie interregionali nella seconda metà del secolo scorso, l'area ha perso la sua connotazione originaria legata alla cultura industriale e si presenta come un territorio dalla composizione variegata, con una densità abitativa pari al triplo del valore medio cittadino<sup>86</sup>, una presenza consistente ed in crescita di residenti stranieri provenienti perlopiù dal continente africano e dai paesi nuovi membri dell'Unione Europea<sup>87</sup> ed un'incidenza sensibile di anziani considerando la componente italiana della popolazione. Dal punto di vista fisico, le fasi di crescita intensiva del tessuto abitativo storico hanno lasciato poco spazio a una adeguata infrastrutturazione in termini di aree pubbliche: la superficie verde a disposizione è di poco più di 1,5 metri quadri per abitante, contro i venti della media cittadina, e le poche zone esistenti versano in condizioni di obsolescenza tali da comprometterne in parte la fruibilità. Il tessuto urbano di Barriera di Milano è caratterizzato da un significativo numero di aree industriali dismesse, distribuite in prevalenza lungo il suo perimetro: l'asse del Passante Ferroviario delimita a ovest il quartiere e costeggia una serie di comparti ex industriali che comprendono l'area di trasformazione della Spina 4, mentre sul lato Nord il cosiddetto "trincerone" ferroviario si sviluppa fino all'area ex produttiva dello Scalo Vanchiglia, che occupa l'intera fascia est del territorio.

Tra il 2007 e il 2008 le condizioni del quartiere sono oggetto di una serie di ricerche e documenti che evidenziano le situazioni di criticità e invocano per Barriera di Milano l'attivazione, da parte dell'amministrazione, di un programma di interventi sul modello di quelli attuati in altri contesti fragili<sup>88</sup>.

L'occasione si presenta con la stagione 2007/2013 dei finanziamenti FESR: il Piano Operativo Regionale 2007/2013 pone fra gli obiettivi strategici il recupero e riuso di aree urbane degradate, e prevede misure di sostegno ad interventi di riqualificazione di quartieri urbani caratterizzati da elevati livelli di degrado sociale, economico e fisico per promuovere sviluppo, occupazione e integrazione con il contesto urbano<sup>89</sup>.

---

<sup>85</sup> Per la storia del quartiere di Barriera di Milano si vedano: Castrovilli - Seminara, 2004 e Beraudo et al., 2006

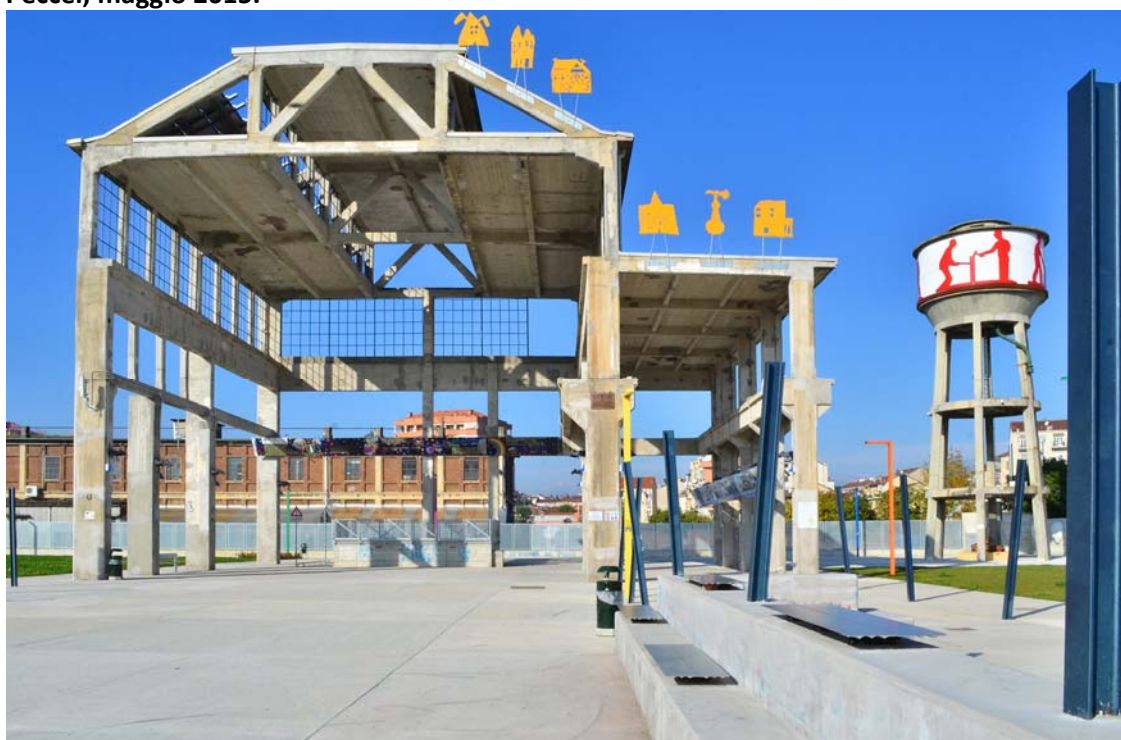
<sup>86</sup> La densità abitativa è di 22.935,16 ab/kmq contro i 7.003 ab/kmq registrati a livello urbano.

<sup>87</sup> 27,23% sul totale contro il 16,3% al livello cittadino. I dati sono tratti dalla relazione descrittiva del Dossier di Candidatura PISU Urban Barriera di Milano.

<sup>88</sup> In particolare, si veda Ciampolini, 2007 e, per quanto riguarda la zona di trasformazione della Spina 4, Tavolo Sociale Monte Bianco, 2008.

<sup>89</sup> Il Piano Operativo Regionale 2007/2013 della Regione Piemonte, approvato il 2 agosto 2007 dalla Commissione Europea e finanziato dal Fondo Europeo di Sviluppo Regionale FESR a titolo dell'obiettivo "Competitività e occupazione", pone, fra gli obiettivi strategici, il recupero e riuso di

**Figura n° 2 : Parco Peccei. La capriata Porcheddu del Parco di Spina 4, intitolato ad Aurelio Peccei; maggio 2015.**



*Foto: Comitato Urban*

In risposta a tale occasione, la Città di Torino elabora il Programma Integrato di Sviluppo Urbano Urban Barriera di Milano: composto da 34 schede di progetto organizzate in quattro ambiti di intervento, il programma si configura come una sintesi delle esperienze accumulate dall'amministrazione torinese nell'ambito della gestione dei programmi complessi e dell'attività di accompagnamento sociale sui territori oggetto di interventi di rigenerazione, ereditando e sistematizzando strategie e modalità operative intorno alle caratteristiche specifiche del quartiere di Barriera di Milano. Il perimetro di intervento individuato è compreso tra corso Novara/Vigevano, corso Venezia, via Sempione e via Bologna. La progettazione, che coinvolge oltre venti settori tecnici della Città, produce un ampio dossier di candidatura che viene approvato dalla giunta Comunale il 31 agosto 2010, presentato alla Regione nelle prime settimane di settembre e ammesso a finanziamento nel dicembre dello stesso anno.

Gli interventi che compongono il programma costituiscono l'esito di un'ampia diagnosi territoriale, di un processo durato quasi due anni, attuato dall'amministrazione cittadina mediante l'interazione di circa venti settori tecnici della Città chiamati a diverso titolo a fornire il proprio contributo progettuale, e il confronto con il territorio mediante l'attività di promozione e mediazione della Circoscrizione 6. Le attività sono individuate con l'obiettivo di far fronte ai principali problemi caratterizzanti il quartiere, attribuendo loro una priorità, e coordinandoli per arrivare

---

aree – urbane e periurbane – che presentino caratteristiche di degrado al fine di una loro riqualificazione e rigenerazione nell'ottica di incremento della competitività del territorio e del miglioramento delle performance ambientali. Nell'ambito dell'asse III del POR, dedicato alla riqualificazione territoriale, è prevista l'attività III 2.2, Riqualificazione aree degradate.

alla definizione di un Programma interamente finanziabile e in grado di agire in modo strategico su obiettivi specifici di riqualificazione sul piano fisico-ambientale, economico-occupazionale, socio-culturale e mediante una forte azione trasversale di comunicazione e accompagnamento sociale.

Sul piano fisico il programma prevede interventi volti a migliorare la qualità e la fruibilità degli spazi pubblici esistenti, con particolare attenzione al verde, all'aggregazione e alla mobilità sostenibile: i progetti riguardano la pedonalizzazione e il rifacimento del mercato Foroni, interventi di qualità urbana diffusa, la riqualificazione dei cortili scolastici, il potenziamento del sistema del verde e la realizzazione di cinque chilometri di pista ciclabile. Oltre al tessuto storico residenziale, significativi interventi riguardano la trasformazione delle aree industriali dismesse in spazi a servizio della collettività, spesso a completamento e integrazione di interventi avviati dalla Città mediante precedenti programmi o occasioni di finanziamento. Nell'area est di Barriera viene portata a termine la metamorfosi dell'isolato CEAT di via Leoncavallo, avviata nel 1995 con interventi di edilizia residenziale pubblica e convenzionata e conclusa nel 2012 con l'apertura di un nuovo giardino pubblico. Sull'area dell'ex Iveco Telai viene realizzato, dopo le fasi di demolizione e bonifica, il parco di 43.000 metri quadri previsto dal PRiU stipulato nel 1998 per l'area della Spina 4; anche se non comparabile come dimensioni a quello della Spina 3, con questo condivide la caratteristica di parco post-industriale e il tema della valorizzazione della memoria industriale, integrando alcuni manufatti sopravvissuti alle demolizioni. Nell'area appartenuta fino al 1968 alla fabbrica di cavi elettrici Incet, infine, il programma prevede la riqualificazione dei capannoni rimasti in disuso per anni per la realizzazione di un centro di servizi per la collettività a valenza cittadina, che si affianca all'edificazione di una caserma dei Carabinieri e di una nuova scuola per l'infanzia.

Dal punto di vista economico-occupazionale, il PISU comprende un insieme di progetti a sostegno della formazione professionale, di contrasto alla dispersione scolastica e per il potenziamento delle imprese del territorio.

L'intero programma prevede inoltre una vigorosa serie di attività finalizzate al miglioramento della coesione sociale, al rafforzamento dei legami, alla promozione della cittadinanza attiva, allo sviluppo culturale.

Il Comitato Urban è lo strumento cui viene affidata la gestione e l'accompagnamento dell'attuazione del Programma, in continuità con l'esperienza di Urban II sull'area di Mirafiori (CONSIGLIO COMUNALE DI TORINO, 2010). Anche in questo caso, si tratta di un *comitato di scopo* che vede la presenza tra i suoi costituenti, accanto all'amministrazione cittadina, di una rappresentanza delle realtà locali: l'associazione "Torino Internazionale", struttura di *governance* incaricata dell'elaborazione e promozione del Piano Strategico, e l'Agenzia Territoriale per la Casa. Nel rispetto della già citata Legge 122/2010 il Consiglio Direttivo è composto da cinque rappresentanti dei soggetti costituenti: due esponenti degli Assessorati della Città di Torino competenti per materia (Rigenerazione Urbana e Urbanistica), il Presidente della Circoscrizione 6, un rappresentante di Caritas Diocesana, espressione dell'ampia compagine di soci di Torino Internazionale, e un rappresentante di ATC. Il Presidente è nominato dal Sindaco tra i rappresentanti della Città di Torino e della Circoscrizione 6. Responsabile dell'attività del Comitato è il Direttore, nominato dal Presidente; questi coordina uno staff tecnico costituito da personale comunale e da collaboratori esterni. Come per le altre esperienze, la sede operativa del Comitato

viene localizzata sul territorio e, in particolare, nel cuore del borgo storico di Barriera di Milano, in corso Palermo 122.

Dal 2011, il Comitato Urban è l'organismo che operativamente si occupa di svolgere le attività di gestione e supporto del programma nel suo complesso, e cui è demandato il ruolo di referente rispetto alla comunità locale. Riprendendo la suddivisione in ambiti di intervento prevista dal Programma, è possibile tracciare una sintesi delle attività e delineare le modalità operative del Comitato rispetto ai tre assi tematici e ad altrettante azioni trasversali di supporto e accompagnamento<sup>90</sup>:

- **Asse fisico-ambientale.** Obiettivo degli interventi è il miglioramento degli spazi per uso collettivo e delle aree verdi al fine di favorire l'aggregazione e l'integrazione sociale, di promuovere la mobilità urbana sostenibile, di incoraggiare l'uso degli spazi pubblici; accanto agli interventi di riqualificazione, particolare rilievo assume, anche in termini di risorse economiche impiegate, il recupero di alcune aree industriali dismesse da destinare all'insediamento di nuove funzioni. Il Comitato Urban opera in stretta sinergia con i settori tecnici della città responsabili degli interventi e in costante rapporto con la comunità locale per accompagnare i cittadini nella lettura e comprensione dei progetti, ridurre l'impatto dei cantieri sulla vita quotidiana e favorire la risoluzione delle criticità; coerentemente con le modalità di azione previste nell'ambito dell'asse sociale, vengono pianificati percorsi di accompagnamento in grado di favorire, una volta terminati i cantieri, un uso positivo degli spazi da parte della comunità locale. Per quanto riguarda la trasformazione dell'ex stabilimento Incet, il Comitato coordina insieme ai settori della Città le procedure di evidenza pubblica per la definizione delle modalità di gestione e per l'individuazione dei soggetti assegnatari.
- **Asse economico occupazionale.** I progetti attivati hanno la finalità di sostenere gli investimenti della micro e piccola impresa per migliorare l'infrastruttura economica del territorio, di rafforzare la cooperazione tra operatori economici locali per attività di marketing territoriale, di sostenere il lavoro e la qualificazione del capitale umano, di arginare la dispersione scolastica dei giovani e di valorizzare le competenze degli immigrati. Mediante la sinergia con i soggetti operanti sul territorio, il Comitato accompagna l'attuazione dei progetti al fine di indirizzarne e supportarne lo svolgimento, ottimizzando i risultati contribuendo a creare reti e collaborazioni durevoli.
- **Asse socio-culturale.** Gli interventi sono stati programmati con la finalità di promuovere il territorio attraverso il rafforzamento dell'offerta culturale locale, stimolare percorsi di cittadinanza attiva, attivare servizi per valorizzare lo spazio pubblico, migliorare la qualità della vita e promuovere l'integrazione delle fasce deboli, quali immigrati, giovani, anziani. Con le proprie risorse interne, attraverso l'affidamento di servizi e l'assegnazione di contributi mediante bandi e procedure di gara, il Comitato gestisce direttamente la quasi totalità dei progetti, modellandone le caratteristiche in coerenza con le esigenze e le opportunità espresse dal tessuto locale; in partnership con soggetti dell'amministrazione pubblica e del terzo settore, sono inoltre programmati e realizzati interventi

---

<sup>90</sup> La documentata dettagliata degli interventi realizzati è disponibile sul sito internet del Programma Urban Barriera di Milano: <http://www.comune.torino.it/urbanbarriera/>. Un report delle azioni e dei risultati è contenuto ne *Il Corriere di Barriera*, n. 28 e 29.

aggiuntivi rispetto a quelli previsti dal PISU, con particolare attenzione alla cura degli spazi pubblici mediante il coinvolgimento attivo dei cittadini.

- **Supporto tecnico.** Il Comitato svolge il ruolo di gestione e supporto del programma nel suo complesso, impiegando personale esperto in seno all'amministrazione cittadina per garantire il corretto espletamento di tutte le procedure attuative e la coerenza delle stesse rispetto alle normative europee, nazionali e regionali.
- **Servizio di accompagnamento.** Mediante la quotidiana attività di accoglienza dei cittadini, l'attivazione di servizi specifici, la realizzazione di incontri informativi e l'interazione con gli utenti tramite gli strumenti web e social, il Comitato svolge un ruolo di collegamento e mediazione tra l'amministrazione, i cittadini e i soggetti pubblici e privati attivi sul territorio, con l'obiettivo di promuovere il protagonismo e la responsabilizzazione della comunità locale nel processo di riqualificazione.
- **Comunicazione.** Le attività di comunicazione sono strutturate con l'obiettivo di promuovere presso i destinatari degli interventi e la comunità cittadina e sovralocale non solo la conoscenza del programma ma anche la valorizzazione delle risorse materiali e immateriali proprie del territorio di Barriera di Milano. Gli strumenti utilizzati sono diversificati: la realizzazione di materiale informativo cartaceo, l'organizzazione di eventi pubblici di presentazione e interventi di animazione socio-culturale, l'attivazione di servizi di sportello specifici nelle aree d'intervento, la predisposizione di cartellonistica informativa diffusa sul territorio, la redazione di un sito internet aggiornato quotidianamente con la documentazione sui progetti del programma e sulle iniziative correnti in quartiere, la presenza sui canali social, quali Facebook, Twitter e Instagram, con aggiornamenti quotidiani e una costante interazione con gli utenti e con le altre realtà operanti sul territorio. Inoltre, in collaborazione con l'ufficio stampa della Città viene prodotta pubblicazione periodica, il Corriere di Barriera, stampata mensilmente in 10.000 copie e distribuita capillarmente sul territorio; tramite articoli e rubriche, e utilizzando un taglio giornalistico, il Corriere è strutturato per accompagnare e testimoniare l'attuazione del PISU raccontando l'avanzamento dei progetti del Programma e valorizzando la memoria storica, le eccellenze, le iniziative, le opportunità del territorio di Barriera di Milano.

#### **4. Conclusioni. Il ruolo dell'accompagnamento nei processi di trasformazione urbana**

Le esperienze del Comitato Parco Dora sulla Spina 3 e del Comitato Urban in Barriera di Milano raccolgono l'eredità del metodo e delle strategie sperimentate e messe a punto nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana della Città di Torino, disegnandone l'applicazione su aree interessate da profondi interventi di trasformazione di spazi ex industriali, inseriti in un tessuto urbano storico caratterizzato da elementi di fragilità.

Nel delineare gli elementi caratterizzanti di tali strategie di intervento, e nell'analizzare come queste abbiano affiancato le trasformazioni urbane, emerge come determinante il tema dell'**accompagnamento**. Questo assume un ruolo decisivo sia perché praticato trasversalmente a tutte le esperienze, sia perché fondante dell'approccio assunto, e nel tempo strutturato, sui territori interessati.

Già dalla seconda metà degli anni Novanta i processi di rigenerazione messi in atto dalla Città di Torino sono contraddistinti da una serie di attività finalizzate ad allineare i risultati fisici, dalle manutenzioni straordinarie degli immobili di edilizia residenziale alle nuove urbanizzazioni o alla riqualificazione degli spazi pubblici, con quelli sociali, ovvero con lo sviluppo della comunità costituita da coloro che si trovano ad accogliere sul proprio territorio tali interventi. Il binomio “software” e “hardware”, con la loro necessaria complementarità, si va affermando come la metafora del principio con il quale la Città conduce la riflessione e l’operatività degli interventi: in particolare nei contesti urbani più fragili e conflittuali, vengono configurate azioni di accompagnamento della collettività locale finalizzate a costruire con la stessa processi di rigenerazione permeabili e coerenti, per quanto possibile, alle esigenze specifiche del territorio.

La pratica dell’accompagnamento sociale entra nelle strategie, nelle attività, negli obiettivi e spesso negli statuti delle numerose realtà e azioni costruite a supporto degli interventi di rigenerazione urbana<sup>91</sup>. Essa si configura, in una definizione ampia, come un sistema di azioni di comunicazione, partecipazione, affiancamento ai cantieri, sviluppo locale e di comunità, che viene di volta in volta configurato sulla base delle caratteristiche del territorio, degli interventi, degli attori coinvolti, assumendo variegate declinazioni, interpretazioni e variabili ma mantenendo costanti i propri obiettivi.

*“Andare insieme a qualcuno per amicizia, affetto, cortesia o protezione”*: la definizione da dizionario del termine *“accompagnare”* suggerisce immediatamente due elementi fondamentali e fondanti delle pratiche dell’accompagnamento sociale: si tratta di un “percorso”, spesso difficile e faticoso e ancor più frequentemente prolungato nel tempo, da svolgere “insieme a qualcuno”, ovvero che non può essere immaginato senza compagni di viaggio. L’accompagnamento sociale nell’ambito dei processi di rigenerazione e trasformazione urbana può essere definito come una pratica basata sulla predisposizione, adozione e realizzazione di un insieme variegato e variabile di azioni in grado di creare le condizioni affinché le realtà locali direttamente interessate siano **consapevoli, coinvolte e supportate**.

Lavorare per rendere una comunità **consapevole** significa mettere in atto iniziative e adottare modalità capaci innanzitutto di rendere intellegibili i processi di trasformazione, assumendo l’onere di “raccontarne” la complessità. Trasformare un territorio è in effetti un processo complesso, lungo e soggetto a variabili endogene ed esogene che ne condizionano il percorso e, spesso, i risultati. Per il conseguimento di questo obiettivo assume un ruolo determinante la comunicazione, i cui strumenti sono nel tempo configurati per raggiungere in modo efficace e incisivo la comunità e nelle sue diverse componenti. La sfida che l’esperienza torinese ha voluto cogliere è quella di mettere in atto modalità di comunicazione che vadano oltre la semplice informazione dei cittadini, scommettendo sull’opportunità che gli stessi possano usufruire di occasioni e strumenti con i quali approfondire i temi della trasformazione nella sua interezza e complessità.

Oltre ai temi strettamente connessi alla trasformazione urbana, l’obiettivo di stimolare la consapevolezza di una comunità porta necessariamente con sé la

---

<sup>91</sup> Per l’introduzione e l’adozione delle pratiche di accompagnamento sociale come caratteristica specifica dell’esperienza torinese si vedano, tra gli altri, Bobbio et al., 2004; Robiglio et al., 2004.

necessità di affrontare i temi dell'attualità: la sicurezza, l'immigrazione, l'inquinamento, la crisi economica sono tutti argomenti al centro del dibattito che l'accompagnamento non può esimersi dall'affrontare, nel tentativo di aiutare la collettività a interpretarne e ad affrontarne gli effetti sul proprio territorio.

Il tema del **coinvolgimento** delle realtà locali assume un ruolo fondante fin dall'esordio dei programmi e progetti di rigenerazione urbana, inteso come la necessità della pubblica amministrazione di interpretare il ruolo di chi sul territorio abita ed opera non solo come beneficiario di un intervento ma anche come protagonista, assumendo la partecipazione e l'assunzione di responsabilità dei membri di una comunità come condizione fondamentale per garantirne la vitalità.

Per quanto la pratica del coinvolgimento delle realtà locali in un processo di rigenerazione possa sembrare naturale, se non addirittura doverosa, sostanziarla ha voluto dire nel tempo trovare una risposta, di volta in volta differente, a tre semplici quesiti: **chi coinvolgere, su cosa coinvolgere, quando coinvolgere.**

Assumendo come riferimento la "comunità locale", se non altro per l'uso frequente della definizione, è necessario infatti sottolineare che questa, per coloro che hanno il dovere di coinvolgerla, non è da interpretarsi come la sommatoria di cluster predefiniti e facilmente identificabili nei cittadini, commercianti, associazioni, scuole, ecc., ma come una serie complessa e variabile di aggregazioni di portatori di interessi che si configura ogni qualvolta viene trattato un determinato argomento. "Coinvolgere la comunità locale" in un determinato processo e godere del suo contributo non è mai, di per sé, sufficiente se non si analizza con attenzione il contesto, si studiano gli equilibri e si predefiniscono i possibili risultati da raggiungere, sempre con la piena consapevolezza che si opera in regime di confronto e per questo, spesso, di dissenso.

Coinvolgere la cittadinanza in un processo è doveroso, ma è altrettanto necessario avere piena contezza dei margini entro i quali poter operare. Il coinvolgimento attivo resta un tema delicato, che richiede una piena conoscenza dei processi e un'assunzione di responsabilità nella definizione di quali sono i temi e le modalità che fattivamente possono includere una proattività da parte della comunità locale. La scelta dell'oggetto sul quale attivare un percorso di coinvolgimento diventa determinante per il successo dell'iniziativa, sia per evitare situazioni in cui il processo risulti "impermeabile" ad ulteriori apporti sia per ottimizzare la capacità propositiva di una realtà locale.

Altro elemento cardine è rappresentato dal "quando coinvolgere", ovvero dall'individuazione di quali fasi del processo possano beneficiare di un fruttuoso coinvolgimento attivo della comunità. Se per semplificazione possiamo considerare l'intervento su un territorio come un processo normalmente di media e lunga durata e suddiviso in varie fasi, dalla definizione, alla progettazione, al finanziamento, all'attuazione, alla gestione e alla promozione, chi si occupa di accompagnare una comunità locale si trova a definire e programmare in quali e quante fasi il coinvolgimento possa offrire al processo un alto valore aggiunto.

Accompagnare la trasformazione, infine, ha comportato negli anni la messa a punto di una serie di azioni e di servizi finalizzati a **supportare** la comunità locale a risolvere le diverse criticità indotte dalla trasformazione stessa. Quando un territorio accoglie un processo di trasformazione e rigenerazione urbana produce, spesso

inevitabilmente, una forte domanda di attenzione a diversi livelli e gradi di importanza e urgenza. La scelta della Città di istituire presidi locali sui territori coinvolti è determinata dall'opportunità di mettere a disposizione della comunità locale, ma anche degli stessi settori tecnici dell'amministrazione, "qualcuno" in grado di potersi occupare della risoluzione, per quanto possibile, dei problemi. Nascono e si sviluppano i servizi di sportello, creati espressamente con l'intenzione di accogliere, si può dire, qualsiasi tipo di istanza e di elaborarla per contribuire alla sua risoluzione. Strutturati come "URP di quartiere" e interconnessi con tutti i settori della Città e più in generale con tutti i servizi attivi sul territorio, gli sportelli locali hanno rappresentato un punto di riferimento per migliaia di persone, e migliaia di istanze, ogni anno.

Se l'accompagnamento sociale fa riferimento all'insieme di pratiche ed azioni messe in atto a favore della comunità locale, esiste anche un'altra forma di accompagnamento che nei processi di rigenerazione si è andata definendo e strutturando, e che ha come destinatari i settori tecnici della pubblica amministrazione e più in generale gli enti pubblici e privati coinvolti e attivi nei processi di trasformazione. Si può parlare di "**accompagnamento tecnico**" inteso come la modalità adottata dalle agenzie locali per affiancare l'operato di tali soggetti, offrendo loro la possibilità di incrementare e consolidare i contatti con il territorio, di recepire in modo organico gli input e le criticità che dallo stesso emergono, di beneficiare della collaborazione di professionalità complementari e di aumentare la propria capacità di intervento sui processi. Nello svolgimento di questo compito di supporto tecnico, le agenzie locali si sono andate nel tempo configurando come vere e proprie "*task force*" capaci di presidiare il territorio, supportare i processi, risolvere i problemi ed offrire la propria collaborazione multidisciplinare.

Affrontare il processo di accompagnamento alla trasformazione significa, in sintesi, fornire alle comunità locali, intese in senso ampio come insieme composto dai nuovi e vecchi residenti, dai soggetti imprenditoriali e culturali, dalle istituzioni e dalle associazioni, gli strumenti per affrontare il processo di metamorfosi del proprio territorio, con le difficoltà ma anche con le occasioni che questo porta con sé. Significa investire sulla valorizzazione e sulla messa in rete delle risorse sociali, culturali ed economiche, assumendo come determinante il tema della sostenibilità sociale della trasformazione urbana.

Il coinvolgimento e l'attivazione della cittadinanza, ritenuti fin dalle esperienze degli anni Novanta fondamentali per la rivitalizzazione e la garanzia della qualità della vita nei quartieri oggetto di rigenerazione, confermano la propria importanza in occasione delle trasformazioni urbane, in cui si assiste alla creazione *ex novo* di vere e proprie porzioni di città. Tali processi si configurano necessariamente come complessi, lunghi ed estremamente variabili nei loro effetti: se le forme e le quantità della trasformazione possono essere predeterminate dalle scelte progettuali, elementi quali le modalità con cui queste saranno accolte dalla collettività, i modi d'uso che si potranno costituire, le emergenze o le criticità sociali che si manifesteranno, ma anche le opportunità di cui la comunità potrà godere e le potenzialità sulle quali si potrà far leva, saranno anche l'effetto di quanto e come l'amministrazione sarà stata in grado di investire sull'accompagnamento di un processo che, per essere sostenibile, deve mantenere salda la correlazione tra *hardware* e *software*.



Dopo ormai venti anni di attività della Città di Torino sul tema dell'accompagnamento è doveroso riflettere sull'opportunità di passare da un concetto di straordinario ad un concetto di ordinario, da un approccio sperimentale ad un consolidamento di pratiche e di *modus operandi*: che si tratti di una grande trasformazione urbana, o della necessità di agire su alcune delle parti più fragili della città, è opportuno individuare, già nelle fasi preliminari dell'intervento, le modalità con le quali accompagnare e coinvolgere la comunità locale nel processo.

L'esperienza maturata offre un importante riferimento per la riflessione su come rinnovare e potenziare gli strumenti con i quali intervenire sui territori ed introdurre nuove modalità culturali, operative, organizzative ed economiche capaci di rafforzare i processi di trasformazione e rigenerazione urbana, perseguendo l'obiettivo di supportare gli abitanti, di affiancare l'imprenditoria locale, di fornire strumenti che accrescano la qualità della vita, di investire sul tessuto di prossimità in termini economici, sociali e relazionale, di lavorare sulla valorizzazione dell'identità locale e della memoria: di contribuire, in sintesi, allo sviluppo socialmente sostenibile dei territori che compongono la città.

## Allegati. Appendice con Schema Parco Dora e Schema Urban Barriera

A completamento e integrazione di quanto descritto si riporta un quadro di sintesi dell'intensità, delle modalità e delle declinazioni delle azioni di accompagnamento attivate dal Comitato Parco Dora e dal Comitato Urban in relazione ad alcuni interventi esemplificativi. Si tratta di uno strumento che, adottato con forme diverse dai due casi studio, ha supportato nell'organizzazione operativa delle due strutture la programmazione e la gestione delle attività in relazione alle diverse fasi delle trasformazioni affiancate.

### Allegato 1. Schema Parco Dora

COMITATO PARCO DORA												
	Parco Dora			Comprensori residenziali			Infrastrutture					
	Area strippaggio			Ex villaggio Media Michelin Nord/via Orvieto			Sottopasso corso Mortara			Passante Ferroviario		
	definizione	progettazione	realizzazione	definizione	progettazione	realizzazione	definizione	progettazione	realizzazione	definizione	progettazione	realizzazione
<b>Accompagnamento sociale</b>												
Comunicazione	**	***	***	**	***	***	**	***	***	**	***	***
Supporto alla lettura dei progetti		***			***			***			***	
Mediazione del conflitto		*	***		*	***		*	***		*	***
Coinvolgimento proattivo		*	***		*	***		*	***		*	***
Problem solving		*	***		*	***		*	***		*	***
Assistenza specialistica	**	**		**	**		**	**		**	**	
<b>Accompagnamento tecnico</b>												
Comunicazione	***	***		***	***		***	***		***	***	
Mediazione del conflitto		*	***		*	***		*	***		*	***
Problem solving	***	***		***	***		***	***		***	***	
Assistenza specialistica	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**

### Allegato 2. Schema Urban Barriera

COMITATO URBAN BARRIERA DI MILANO												
	Interventi di trasformazione			Interazioni			Riqualificazione spazi esistenti					
	Parco Spina 4			Variante 200			Pista ciclabile, suolo pubblico, mercato foroni			Sistema verde (orti boschetto)		
	definizione	progettazione	realizzazione	definizione	progettazione	realizzazione	definizione	progettazione	realizzazione	definizione	progettazione	realizzazione
<b>Accompagnamento sociale</b>												
Comunicazione	***	***		***	***		***	***		***	***	
Supporto alla lettura dei progetti	**	**		**	**		**	**		**	**	
Mediazione del conflitto	*	***		*	***		*	***		*	***	
Coinvolgimento proattivo	**	*	***	**	*	***	**	*	***	**	*	***
Problem solving	***	***		***	***		***	***		***	***	
Assistenza specialistica	*	**		*	**		*	**		*	**	
<b>Accompagnamento tecnico</b>												
Comunicazione	***	***		***	***		***	***		***	***	
Mediazione del conflitto	***	***		***	***		***	***		***	***	
Problem solving	***	***		***	***		***	***		***	***	
Assistenza specialistica	*	***	***	*	***	***	*	***	***	*	***	***

## Bibliografia

- Ciampolini T. (a cura di) (2007), *Barriera fragile*, Caritas Diocesana di Torino, Roma, Idos
- Allasino, E. - Bobbio, L. - Neri, S. (2000), *Crisi urbane: che cosa succede dopo? Le politiche per la gestione della conflittualità legata ai problemi dell'immigrazione*, W.P. 135/2000, Regione Piemonte
- Bagnasco, A. (a cura di) (1990), *La città dopo Ford – Il caso di Torino*, Torino, Bollati Boringhieri
- Beraudo, G. – Castrovilli, A. – Seminara, C. (2006), *Storia della Barriera di Milano dal 1946*, Associazione culturale Officina della Memoria, Grugliasco, Stargrafica
- Bianchetti, C. (2008), "Spina 3 e i paradossi della politica urbana", in Bagnasco, A. - Olmo, C. (a cura di), *Torino 011. Biografia di una città*, Milano, Electa, pp. 47-53
- Bighi, S. (2015), "Torino tra pianificazione ordinaria e straordinaria. Venticinque anni di Programmi Urbani Complessi: dal Progetto Pilota Urban "The Gate" a "Urban Barriera di Milano""", in IRES Piemonte, Dondona, C.A. - Barella, D. (a cura di), *Politiche Piemonte*, 33, pp. 12-18
- Bobbio, L. - Pillon, A. - Saroglia, P. - Romano, I. (2004), *Urban. Programmi di recupero urbano: processi di attuazione e capitale sociale*, Prime riflessioni sulla ricerca COREP, Regione Piemonte
- Boero, E. (2011), *La Spina tre di Torino. Trasformazioni e partecipazione: il Comitato Dora Spina tre*, Torino, Impremix
- Castrovilli, A. - Seminara, C. (2004), *Storia della Barriera di Milano 1852-1945*, Associazione culturale Officina della Memoria, Grugliasco, Stargrafica
- Colantonio, A. - Dixon, T. (a cura di) (2011), *Urban Regeneration and Social Sustainability: Best Practice from European Cities*, UK, Wiley-Blackwell
- Conforti, L. - Dondona, C.A. - Perino, G. (2012), *Metamorfosi della Città. Torino e la Spina 3*, Torino, IRES Piemonte
- Davico, L. - Staricco, L. - Bella, G. (2010), *Attraverso la crisi. Undicesimo rapporto annuale su Torino*, Torino, L'Eau-Vive e Comitato Giorgio Rota
- De Rossi, A. - Durbiano, G. (2006), *Torino 1980-2011. La trasformazione e le sue immagini*, Torino, U. Allemandi
- Janin-Rivolin, U. (2000), *Le politiche territoriali dell'Unione Europea : esperienze, analisi, riflessioni*, Milano, Franco Angeli
- Robiglio, M. - Guercio, S. - Toussaint, I. (2004), "Periferie partecipate. Cinque casi di riqualificazione urbana a Torino", *Ciudades*, 8, pp. 41-61
- Saccomani, S. (2004), "Programmi complessi: una rilettura delle esperienze", in Ferrero G. (a cura di), *Valutare i programmi complessi*, Regione Piemonte, Savigliano, L'Artistica Editrice
- Spaziante, A. - Ciocchetti, A. (a cura di) (2006), *La riconversione delle aree urbane dismesse: le valutazioni, i risultati*, Milano, Franco Angeli
- Spinelli, C. (2009), "Quale transizione per l'ex cittadella delle fabbriche? La vicenda di Spina 3 e un futuro ancora da costruire", in AA.VV., *Torino che cambia. Dalle Ferriere alla Spina 3. Una difficile transizione*, Torino, Edizioni Angolo Manzoni, pp.157-256
- Tavolo sociale Monte Bianco (2008), *Non c'è Barriera senza Spina, indagine sugli insediamenti abitativi di spina 4 a Torino*, Torino, Cooperativa PRO.GE.ST con Settore Periferie Città di Torino e Circoscrizione 6
- Todros, A. (2006), *Nuovi attori nelle politiche di trasformazione urbana. Il caso del Comitato Parco Dora Spina 3*, Tesi di laurea, Politecnico di Torino, I Facoltà di Architettura, relatore Bianchetti, C.
- Li Veli, G. - Schiavazzi, V. (2005), "Spina 3 cerca un nome", *La Repubblica*, Torino, 9 giugno 2005
- Minucci, E. (2008), "Barriera, lifting da 30 milioni", *La Stampa*, Torino, 30 giugno 2008
- Il Corriere di Barriera*, anno 4, numero 28, ottobre-novembre 2015, Comitato Urban Barriera di Milano

- Il Corriere di Barriera*, anno 4, numero 29, novembre-dicembre 2015, Comitato Urban Barriera di Milano
- Città di Torino, Progetto Speciale Periferie (1998), *Riqualificazione urbana e cittadinanza attiva: un nuovo modello di intervento nella Pubblica Amministrazione*, Atti del Convegno 11-12 giugno 1998
- REI D. (2001), *I progetti di accompagnamento sociale nel recupero urbano a Torino. Contenuti e metodi*, Città di Torino, Assessorato al Decentramento e all'Integrazione Urbana, Progetto Speciale Periferie
- Magnano G. (2004), "Il progetto Urban della Città di Torino e il Piano di accompagnamento sociale", in *Atti del convegno, Urban, Un modello da imitare*, Torino, 1 dicembre 2004
- Pillon A. (2004), "Programmi di recupero urbano e Piani di accompagnamento sociale", in *Atti del convegno, Urban, Un modello da imitare*, Torino, 1 dicembre 2004

### Fonti istituzionali

- Città di Torino, AA.VV. (2005), *Periferie 1997-2005*, Città di Torino, Servizio Centrale Comunicazione, Olimpiadi, Promozione
- CONSIGLIO COMUNALE DI TORINO (1997), Deliberazione n. 07550/49, Progetto Speciale Periferie: azioni di sviluppo locale partecipato
- CONSIGLIO COMUNALE DI TORINO (2006), Deliberazione n. 08812/070, 21 febbraio 2006. Trasformazione urbanistica di Spina 3. Costituzione del Comitato Parco Dora. Approvazione dello Statuto
- CONSIGLIO COMUNALE DI TORINO (2010), Deliberazione n. 03998/068 del 27 settembre 2010. *Comitato Urban II. Modifica dello Statuto. Approvazione*
- CONSIGLIO COMUNALE DI TORINO (2011), Deliberazione 03917/064, 18 luglio 2011. *Comitato Parco Dora. Approvazione modifiche statutarie*
- GIUNTA COMUNALE DI TORINO (2009), Deliberazione n. 00942/070, *Linee guida per le azioni locali di rigenerazione urbana*
- GIUNTA COMUNALE DI TORINO (2010), Deliberazione n. 1005006/068 del 31 agosto 2010. *Approvazione del dossier di candidatura del "P.I.S.U. Urban a Barriera di Milano"*
- CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE N. 4 "SAN DONATO - CAMPIDOGLIO - PARELLA" (2005), Deliberazione n. 10512/087, 29 novembre 2005. Parere (artt.43 e 44 del regolamento sul decentramento) avente ad oggetto "Trasformazione urbanistica di Spina 3. Costituzione del Comitato Spina 3. Approvazione dello statuto"
- CITTÀ DI TORINO, SERVIZIO CENTRALE COMUNICAZIONE, OLIMPIADI E PROMOZIONE DELLA CITTÀ (2005), Determinazione Dirigenziale n. 28 dell'11 novembre 2005, *Approvazione dell'accordo di collaborazione e sponsorizzazione per il progetto "Spina 3"*

### Sitografia

- [www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana](http://www.comune.torino.it/rigenerazioneurbana)
- <http://www.comune.torino.it/comitatoparcodora/>
- <https://comitatoparcodora.wordpress.com/>
- <http://www.comune.torino.it/urbanbarriera/>



## **Da cittadella industriale a Spina 3: una riconversione incompleta**

*Ezio Boero*

### **Introduzione**

Lo scritto si propone di analizzare i benefici sociali per i cittadini di quella che è finora la più vasta riconversione urbanistica di Torino: Spina 3.

Alcune immagini conservate nei ricordi di chi viveva accanto agli stabilimenti poi dismessi, o vi lavorava, introducono il tema della conservazione della memoria del Lavoro. Le prime iniziative di apertura del territorio ex industriale inducono aspettative di strutture sociali e di verde pubblico.

Si accenna alle due principali locomotive della trasformazione: Environment Park (chiamato in campo solamente per un primo progetto, non utilizzato, di parco) e Centro commerciale Parco Dora (che fin da subito assume centralità nel nuovo insediamento anche come luogo d'aggregazione ed organizzatore di eventi).

Si presentano sinteticamente alcuni pareri discordi emersi tra architetti e urbanisti in merito alle scelte di progettazione e alla qualità delle residenze e del parco.

Si ricordano i principali eventi sociali di Spina 3 in questi primi dieci anni di vita e si fa il punto sulle necessità del quartiere e del parco.

In tema di partecipazione si affrontano i casi locali del Comitato istituzionale Parco Dora, costituito dal Comune coi costruttori immobiliari per accompagnare i primi anni della trasformazione, e del Comitato di cittadini Dora Spina Tre, costituito da alcuni residenti per migliorare la vivibilità della zona.

### **1. La dismissione delle fabbriche: il vuoto e il silenzio**

Il comprensorio torinese di fabbriche nato lungo la Dora Riparia, per utilizzarne le acque come forza motrice e spurgo delle lavorazioni, comprendeva gli stabilimenti di pneumatici della Michelin, elettromeccanici della Savigliano e metallurgici delle Ferriere; articolati questi ultimi nelle acciaierie Valdocco, fonderie Vitali, fabbricazione di nastri di lamiera Ingest.

Nel periodo di maggior produzione, dette fabbriche, e alcune altre nei dintorni come il tappetificio Paracchi di via Pianezza e la manifattura di calzature e articoli di gomma Superga di via Verolengo, occupavano complessivamente più di 20.000 operai: una ricca storia di lavoro, di resistenza antifascista, di lotte sindacali.

Per decenni gli stabilimenti segnano il territorio ed anche la vita quotidiana dei quartieri circostanti, abitati in buona parte da operai di quelle fabbriche. I più anziani non dimenticano i segni e i rumori dell'industria, i bagliori delle colate, il suono delle sirene, i falò degli scioperi; la curva del lungo muro di mattoni all'inizio di via Verolengo (dietro cui una scaletta scendeva al pianoro occupato dalle officine); il passaggio in via Livorno del tram tra gli stabilimenti, attraversando, sotto la sopraelevata, i binari della ferrovia di fabbrica, di fronte al chiosco del lungo Dora. Soprattutto non dimenticano i fumi di quelle fabbriche.

Dietro le loro mura, un vera e propria cittadella industriale, immense costruzioni sopra e sotto il terreno: capannoni, ciminiere, palazzine, magazzini, vasche di decantazione, edifici di trattamento delle acque, strade e binari, una galleria ferroviaria ... Ed edifici di servizio della Michelin, come la sede dei Vigili del fuoco interni, la casa del Direttore, il deposito biciclette: strutture che inglobano un considerevole tratto di territorio e nascondono anche alla vista lo scorrere del fiume.

A partire dall'ultimo decennio del secolo scorso le attività industriali furono dismesse, a partire dalle Ferriere Fiat già assorbite dalle Partecipazioni statali.

Per anni subentra il silenzio e la desolazione, le sterpaglie crescono sopra e attorno agli impianti abbandonati, accanto all'eroica vegetazione che aveva convissuto colle lavorazioni. Cerca casa nelle costruzioni abbandonate la precarietà urbana. Cresce il rischio di una terra di nessuno.

Le prime iniziative di apertura dei cancelli di fabbrica (Città svelate nel 1997 ed Ecofficina nel 2001) inducono suggestioni e speranze di una riqualificazione del territorio, facendo intravedere le potenzialità della trasformazione. Le attese della popolazione, che per anni aveva convissuto con quelle industrie, sono di servizi sociali, di verde pubblico, di luoghi d'aggregazione e di cultura.

Nel 2002 dovrebbe anche iniziare la realizzazione del Poliambulatorio sanitario in alcuni dei locali abbandonati dalla Superga in via Verolengo. Operazione favorita dall'attivazione di un Programma di riconversione urbana con cui la Città mutava a residenziale la destinazione d'uso di una parte del sito, in cambio di alcune aree utilizzabili a servizio del quartiere.

## **2. Spina 3 frutto del piano regolatore e specchio di alcuni suoi limiti**

Il Piano Regolatore coordinato da A. Cagnardi e V. Gregotti concepisce nel 1995 il progetto delle quattro Spine torinesi lungo l'asta del passante ferroviario. *“Un PRG che nei fatti ha cambiato radicalmente la città, collegandone parti fino a quel momento nettamente separate dalla barriera della ferrovia”* (Dondona - Barella, 2015, p. 3).

Questo scritto sostiene la tesi che il PRG torinese venga via via a realizzarsi in un'epoca sempre più caratterizzata da univocità ideologica, da un contesto contrassegnato da “urbanistiche deboli” allergiche ai Piani regolatori “dirigistici” e da limitate possibilità di condizionamento (anzi, da una volontà di valorizzazione) della rendita fondiaria. E anche da numerose successive varianti urbanistiche e da un'adeguata dose di *marketing urbano*, da proporre nella competizione nazionale e internazionale fra territori ansiosi di attrarre capitali privati disponibili a promuovere o ad intervenire nelle riconversioni urbane. La fragilità del bilancio comunale e un'epoca di vivace mercato immobiliare sono ulteriori fattori che condizionano il concepimento e la realizzazione di un PRG, *“incentrato sul riciclo delle aree già industriali e*

*sull'incremento di densità di tutte le aree trasformabili, (...) costruito per offrire agli investitori (con il marketing urbano) in primo luogo la possibilità dello sfruttamento fondiario. La scelta non è compiuta per soddisfare le esigenze di spazio, proprie delle attività economiche e della domanda sociale (i servizi collettivi), quanto per favorire operazioni immobiliari"* (Radicioni, 2015, p. 7).

Spina 3 è, per estensione, il quarto intervento di trasformazione di aree industriali dismesse a livello nazionale. Un milione di metri quadri tra via Verolengo e i corsi Umbria, Potenza e Principe Oddone. Scandita da una storia articolata di atti pubblici e di manifestazioni d'interesse private (Spinelli, 2009, p. 170-190), vede attivarsi un Programma di riqualificazione urbana approvato nel dicembre 1998, allora il più ricco d'Italia (Spinelli, 2009), ed uno di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile (PRUSST EuroTorino), approvato nel 1999 ed interamente attribuito alla redazione del progetto del parco.

I PRIU impongono il concorso obbligatorio di risorse private, che in Spina 3 si manifestano prontamente con una cordata di proprietari delle aree e di operatori immobiliari, e legano la riqualificazione dell'area alla realizzazione di nuovi servizi urbani pubblici in grado di contribuire allo sviluppo del territorio e al miglioramento della qualità della vita. Devono dunque anche essere strumenti per il rilancio delle periferie e di contrasto dei fenomeni di degrado, controbilanciando la carenza di servizi pregressa. Invece *"quel disegno, reclamizzato e fuorviante (illustrava una città immersa nel verde, immagine smentita dagli interventi concreti), è totalmente estraneo, rispetto alle condizioni del territorio limitrofo. Questo, infatti, è formato da settori, comprendenti il quindici per cento dell'intera estensione urbana, ma abitati da un terzo della popolazione torinese e dalla metà delle attività terziarie. La Spina in questo modo ha condannato senza appello quei settori a rimanere nelle condizioni ambientali, dettate dalla storia lunga e travagliata delle periferie torinesi, cioè in pesante mancanza di spazi per servizi sociali, senza poter partecipare ai miglioramenti, che sarebbero derivati, se si fosse usata, a loro vantaggio, la trasformazione di quelle estese aree industriali di antica data"* (Radicioni, 2015, p. 7).

Pur ammontando gli investimenti privati e pubblici in gioco per la riqualificazione dell'ambito di Spina 3 a 1,3 miliardi di euro (come riporta la delibera di Giunta comunale del 19 aprile 2006), già dalla lettura dei progetti iniziali d'ambito, si evince che la scelta urbanistica è infatti quella di far dipendere la nuova residenzialità quasi interamente dai servizi pubblici esistenti, tanto da poter affermare che il fabbisogno di servizi in zona, insufficiente già prima del nuovo insediamento, risulta ancor più insoddisfatto (Bettini, 2007, p. 5).

Anche la realizzazione per lotti di quel Parco Dora che nelle visioni più ottimistiche si configura come la vera e propria ciliegina sulla torta di Spina 3 è scadenzata successivamente all'installarsi in zona della prima consistente quota di neo-residenti: il cronoprogramma delle opere pubbliche del PRIU Spina 3 del 2003 prevede la realizzazione dei lotti Valdocco e Vitali del parco entro il 2012.

Il successivo ritardo nel compimento di alcune aree del parco, così come l'attuale stallo nella costruzione della scuola materna/asilo nido in area Vitali (l'unica rilevante struttura sociale aggiuntiva a servizio del nuovo quartiere, che doveva esser costruita entro il 2008), evidenziano le criticità del progetto *"a cui sono state destinate ingenti risorse pubbliche. Che, tra oneri di urbanizzazione, fondi PRIU ministeriali e comunali sono valutabili in 132 milioni di euro. A cui si aggiungono 30 milioni di euro circa di risorse private. Di questi 162 milioni di euro, se si escludono demolizioni e interventi*



*viarii, e se si esclude anche il parco, restano 13 di milioni di euro per i servizi sociali (istruzione e spazi attrezzati a verde pubblico), e cioè l'8% del totale"* (Comitato Dora Spina Tre, 2007 , p. 83).

Spina 3 prevede nel complesso la costruzione di 4.300 nuovi alloggi, di diversa metratura e prezzo, dunque di variegata destinazione sociale. La presenza di 1.700 appartamenti in edilizia convenzionata e, soprattutto, di altri assegnati alla graduatoria delle case comunali (col recupero di locali utilizzati dai giornalisti olimpici) è senz'altro considerabile come uno degli elementi positivi dell'operazione urbanistica di Spina 3, in quanto consente l'accesso all'abitazione ad una platea vasta di cittadini. Anche se ciò è parzialmente contraddetto dal fatto che l'edilizia convenzionata, prevista inizialmente in misura eguale a sud e a nord della Dora, è stata infine collocata in gran parte a nord del fiume, nei comprensori Vitali e Michelin Nord, con parziali effetti distorsivi del vaticinato mix sociale.

Alla mancanza di strutture pubbliche inizialmente previste in Spina 3 (salvo la suaccennata scuola, ancor oggi da realizzare e anticipata "provvisoriamente" nel 2007 in alcuni appartamenti acquisiti dal Comune nel comprensorio Vitali) fa da contraltare la massiccia progressiva presenza di strutture commerciali: oggi sono sei i nuovi supermercati (e 5.200 i parcheggi a loro servizio, i quali, seppur realizzati con risorse pubbliche, sono solo parzialmente, e non da subito, aperti ad un utilizzo di quartiere).

In parallelo si assiste, anche in questa zona, all'estinzione dei tradizionali negozi di prossimità. Le loro funzioni, anche aggregative, sono trasferite nelle strutture dei centri commerciali, prima fra tutte la cosiddetta piazza Italia, incastonata all'interno del Centro commerciale di via Livorno. Il "cuore del progetto", perorato anche dall'allora Sindaco della Città, S. Chiamparino: *"gli ipermercati e i centri commerciali sono le nuove piazze attorno a cui muove la vita"* (Gramellini, 2005).

L'enfaticizzazione della funzione commerciale, e il conseguente traffico di servizio e di clientela, porta a minimizzare la mobilità ciclabile: il nuovo quartiere, che avrebbe potuto essere realizzato con criteri ecologici e con un approccio favorevole all'uso della bicicletta, è, quanto meno inizialmente (nascono in seguito alcune ciclopiste, al momento accessorie alla viabilità ciclabile cittadina), affidato in gran parte alla circolazione automobilistica.

### **3. Le locomotive della trasformazione urbanistica: Environment park e centro commerciale Parco Dora**

La prima realizzazione di Spina 3 è l'Environment Park. Un parco scientifico dedicato alle tecnologie ambientali, sede per aziende di *green economy*, che riprende soluzioni a basso impatto nel segno dell'architettura ecologica e della minimizzazione del segno artificiale. Impostazioni queste da generalizzare e che sarebbero state molto utili nella progettazione del nuovo quartiere e del parco, potendo rappresentarvi plasticamente l'emancipazione dalla tradizione fordista della Città.

In effetti, ad Envi Park fu affidato un progetto per la sistemazione dell'area fluviale della Dora (Environment Park, 1997, p. 2) che prevedeva anche un'oasi ecologica, un bosco ed un Parco di educazione ambientale, poi non realizzati. Ai residenti, Envi Park, così come 'A come Ambiente' di corso Umbria (il primo museo d'Europa dedicato ai temi ambientali) potrebbe sembrare, per le sue finalità inapplicate in loco, un'astronave atterrata per caso.

Sull'altro lato di via Livorno, il Centro commerciale unisce iniziative imprenditoriali di diversa matrice politica: Ipercoop e Medusa/Mediaset. Nasce prima delle case, come "locomotiva privata" della trasformazione (Spinelli, 2009). Cui sono stati poi agganciati i vagoni: le residenze. Il Centro commerciale Parco Dora incorpora nel logo la torre evaporativa della Michelin, una reminiscenza di fabbrica miracolata dagli abbattimenti e oggetto di iniziali progetti di valorizzazione, ad oggi non ancora materializzati.

Già nel 2007 Ipercoop Dora dichiara 30.000 soci e assume via via nel quartiere una presenza significativa, ricreativa/aggregativa/culturale: manifestazioni per l'energia rinnovabile, radio Parco Dora, baby parking / asilo, feste domenicali, promozione della stazione ToBike e degli orti in cassetta presso l'Hortus conclusus. Ciò che inevitabilmente fa inserire i rappresentanti di Ipercoop nel Direttivo del Comitato Parco Dora, costituito nel 2006 da Comune e costruttori immobiliari (come oltre si vedrà in questo scritto),.

Un ruolo fondamentale nella trasformazione di Spina 3 giocano anche le cooperative edilizie, dalle ACLI alla San Pancrazio e alla Di Vittorio, che edificano una quota significativa del nuovo rione, complessivamente superiore a quella dei costruttori privati. Rispetto a questi ultimi, le Cooperative garantiscono il ciclo completo dell'immobile: dalla progettazione alla costruzione, dalle chiavi in mano alle feste dei vicini. Esse tendono ad assumere anche un ruolo di front-office e di servizio, rispondendo in prima battuta ai problemi iniziali del nuovo contesto abitativo.

#### **4. Pareri discordi sulle architetture e sul parco**

Dopo l'iniziale periodo in cui predominano enfatiche valorizzazioni delle residenze realizzate e dell'attraente contesto abitativo, emergono anche pareri che esprimono dubbi sulle scelte architettoniche e urbanistiche di Spina 3: *"il risultato che si coglie nella visione d'insieme del nuovo quartiere è quello di disomogeneità spinta fino all'apparente, totale mancanza di coordinamento e quindi di estrema liberalizzazione delle scelte compositive e formali fino a coinvolgere quelle urbanistiche"* (Associazione Cittàbella, 2007, p. 111); l'area di Spina 3 è emblematica della mancanza del mantenimento convinto di un disegno chiaro e coerente della Città: *"l'idea complessiva di paesaggio, di percorsi si è persa in mille contrattazioni e mediazioni, rischiando di creare una città frammentata, per episodi"* (Eau vive / Comitato Rota, 2007, p. 235).

In un'indagine sulla qualità dell'architettura torinese, svolta sulla base di fattori determinanti per la validità di un progetto urbanistico (i principali dei quali sono ritenuti "la sua coerenza col contesto architettonico circostante e il gradimento degli utenti"), il 65% del campione di iscritti all'Ordine torinese degli architetti esprime un giudizio negativo sugli interventi di Spina 3 fino ad allora realizzati (Crivello e Davico, 2007, p. 78).

Anche sul Parco Dora, che peraltro sconta ancora la non completa agibilità, si rilevano pareri critici, ben riassunti da chi afferma che *"già a giugno 2005 erano stati realizzati i grandi centri commerciali e gran parte degli edifici residenziali circostanti il vuoto urbano del parco (...); è necessario dunque capire com'è possibile che un'opera fondamentale nel progetto complessivo dell'area sia stata demandata ad una fase successiva e non realizzata in anticipo o contestualmente alla costruzione della nuova*

*città*”, tanto da prefigurarsi, per le modalità ed i tempi di realizzo, un *“parco di risulta tra le grandi operazioni immobiliari che caratterizzano il Piano”* (Palazzo, 2007, p.75).

Sul La Stampa si sviluppa, nel maggio 2007, un dibattito a più voci, articolato nelle opposte affermazioni di G. Gallesio, sintetizzate dal titolo *“I costruttori: Spina 3, modello da seguire”*, e quelle di P. Verri: *“Spina 3, una vittima dei guadagni facili”*.

Pure il rapporto del progetto con le preesistenze industriali è sottoposto a valutazione. Alla socialità dei quartieri storici che vivevano, nel bene o nel male, in simbiosi con le industrie (Miletto, 2009, p. 62), subentra inizialmente l’estraniamento dei già residenti di fronte all’incombere delle nuove realizzazioni, che cancellano quasi totalmente la cittadella industriale. Avvalorando anche in Spina 3 la filosofia che il valore aggiunto della trasformazione risiederebbe nel nuovo, mentre il vecchio è praticamente cancellato: *“ciò che più sconcerta è che gli organi di governo del territorio abbiano accettato e consentito di cancellare quasi completamente un secolo di Architettura del Lavoro. La scelta di aver salvaguardato solo piccoli reperti, ciminiera, alcune sporadiche porzioni di facciate o campate delle cattedrali industriali, rivela una totale indifferenza ai valori spaziali e ambientali che alcune di queste fabbriche, opportunamente riconvertite, avrebbero potuto introdurre nei nuovi brani di città trasformata”* (Cilli, 2012).

Malgrado le asserzioni progettuali di voler valorizzare alcuni dei segni della passata presenza industriale, gli interventi in generale non parlano “a chi e di chi” ci ha lavorato, non riescono (ancora?) ad esser fatti propri dai neoresidenti,. In tal senso sarebbe da accogliere l’idea del Comitato Dora Spina Tre di lasciare sul territorio, non solo alcune targhe identificative apposte sui vari manufatti, ma anche un segno tangibile della storia dell’industria, quale un Museo del Lavoro di zona da collocare nella ex Savigliano oppure, come ancor oggi riproposto, nella cosiddetta Casa del Direttore della Michelin.

## **5. La difficoltà di gestione della trasformazione**

Non si può sottovalutare lo sforzo compiuto dalla Città a fronte dell’abbandono di un ampio territorio paracentrale e della complessità dell’operazione di riconversione che, occorre sottolinearlo, porta anche ad un positivo capovolgimento delle quote di possesso dell’area, che diventa infine (e in ciò gioca un ruolo forte il parco) pubblica al 70%. Ciò non basta tuttavia a dar vita ad un quartiere funzionale ed equilibrato (Spinelli, 2009, p. 241).

Nelle esperienze correnti di trasformazione urbana è “prevalente l’accezione di partenariato socio-economico tra soggetti pubblici e privati forti su quella di partecipazione di soggetti deboli, tradizionalmente esclusi dai processi decisionali” (Ciaffi, 2004, p. 74). Anche in Spina 3, sembra prevalere “un’idea di leadership che enfatizza il protagonismo degli attori non pubblici nel decision-making effettivo” (Belligni, Ravazzi e Salerno, 2009, p. 6) e, per la logica seguita, di costruzione per parti separate, che hanno fatto perdere il disegno unitario del progetto (Molinari, 2004, p.159), “è chiaramente percepibile la difficoltà dell’Amministrazione a ritagliarsi un ruolo di coordinamento e di supervisione” (Istituto Gramsci, 2006, p. 324).

Il pensiero dello scrivente è che diventi difficile programmare un dosaggio accurato di residenze e di servizi collettivi per produrre una tangibile qualità abitativa, se si affida ai costruttori immobiliari un ruolo così fondamentale nella trasformazione

della Città, mentre la mano pubblica appare debole nell'indirizzare, passo a passo, la mutazione del tessuto urbano, di modo che contemperi le esigenze degli attori in campo (costruttori e residenti), riequilibrando la loro diversa forza contrattuale. La Città, che aveva encomiabilmente promosso la riconversione, resa indispensabile dalla fuga degli interessi privati che avevano per decenni occupato e condizionato il territorio, è sembrata spesso giocare il ruolo prevalente di facilitatore delle esigenze immobiliari. Sollecitando gli altri attori, apparentemente su molti problemi nemmeno con continuità ed insistenza, al rispetto dei tempi di realizzazione delle opere. Ad esempio i lotti ministeriali del parco, che dovevano essere inaugurati entro il 2011, solo nel 2015 sono stati disponibili; il poliambulatorio ex Superga, che doveva essere realizzato entro il 2004, non è stato fatto e la Direzione ASL ha approvato nel luglio 2015 un recesso dal contratto di concessione comunale dello stabile (con la motivazione che mancano i fondi statali); la scuola materna, da costruire entro il 2008 nel comprensorio Vitali, non è ancora stata realizzata dato che gli oneri di urbanizzazione ad essa destinati nel 2015 risultano essere stati utilizzati per il sottopasso del nuovo corso Mortara; la stombatura (parziale) della Dora e relativa porzione di parco (che ha visto una paradossale causa legale tra Enti pubblici, subentrati nell'impegno di rimozione alla Fiat che costruì il manufatto e s'impegnò a rimuoverlo al termine delle lavorazioni) è stata data più volte per imminente (ultima delle quali nella primavera del 2015).

Nel contempo, si trascina dal passato industriale del territorio il problema delle bonifiche dei terreni e delle acque: si assiste dapprima alla scelta (più conveniente economicamente, e peraltro ammessa dalla legge) di mettere in sicurezza nel sottosuolo, anziché rimuovere, il carico inquinante eredità dell'epoca delle lavorazioni. Alle assicurazioni fornite da Arpa e Comune di Torino, a partire dal 2008, in merito alla persistenza di metalli pesanti (e in particolare di cromo esavalente) nel fiume e in falda freatica (Divisione Ambiente Città di Torino e ARPA, 2008) segue, cinque anni più tardi, la necessità di riprendere l'attività di abbattimento degli inquinanti che permangono in falda, a parecchi metri sotto il livello del suolo, sotto l'area Vitali del Parco Dora (Città di Torino, InformAmbiente).

A chi afferma che Spina 3 sarebbe un'occasione perduta di modello di riconversione, l'Assessore all'Urbanistica, allora insediato, M. Viano, ricorda il momento storico in cui è partito il PRG, a seguito del tracollo dell'industria torinese: *"allora la fiducia di innescare le trasformazioni era bassissima"* (Bertamini, 2010, p. 21). Alto era il timore di non riuscire ad intervenire in tempi relativamente rapidi sul vuoto urbano creatosi, elevata la necessità di investitori privati (forti della loro indispensabilità), difficile infine produrre rigenerazione urbana in ambito così vasto, diversamente da quanto operato in molte esperienze simili coinvolgenti zone di piccole dimensioni (Saccomani, 2004, p. 29).

## **6. La vita quotidiana nel nuovo quartiere**

Spina 3 è suddivisa in comprensori che riprendono il nome dei precedenti ambiti industriali (IRES Piemonte, 2012, p. 32). Vi si stanza una popolazione più giovane di quella dei quartieri storici confinanti, ed anche della media cittadina: già nel 2008 sono presenti nella zona statistica 25 (Spina 3 ed aree attigue) più di 1.000 bambini fino ai 5 anni d'età. A ciò s'aggiunge un indice di vecchiaia molto basso e un valore

relativamente elevato di occupazione professionale (ASL TO2, 2009, p. 23 e IRES Piemonte, 2012, p. 39).

La modalità di costruzione di molte delle residenze non sembra favorire un'aggregazione che, se pur in altra epoca, era tipica dei quartieri circostanti le fabbriche della zona. Anzi, potrebbe facilitare (soprattutto nelle alte torri) un effetto di spersonalizzazione e rendere difficile la presenza di reti sociali ed associazioni, se non provenienti dall'esterno del quartiere. Ciò anche a causa di *"complessi edilizi eterogenei e prevalentemente introversi con deboli relazioni reciproche"* (IRES Piemonte, 2012, p. 70).

Di fronte alle esigenze sociali di spazi utili alla vivibilità, che non siano i centri commerciali o, nei casi dove questo è possibile, i cortili condominiali, il progetto di Spina 3 sembra, in alcuni aspetti, soddisfare solo chi l'ha proposto. Il caso dell'Hortus conclusus di via Nole è, ad opinione dello scrivente, paradigmatico di sensibilità discordi tra gli ideatori/approvatori del progetto e i cittadini: a molti di questi ultimi sarebbe piaciuto avere un luogo di cultura sotto casa, tipo una biblioteca, e non un edificio scopercchiato con astruse o incerte possibilità di utilizzo pubblico.

Sarebbe inoltre lungo elencare le problematiche incombenti nei primi anni di vita in Spina 3. Ricordiamo:

- le polveri dei cantieri; nella sola area Michelin, estesa 150.000 metri quadri, si sono scavati 600.000 metri cubi di terra e abbattuti 100.000 metri cubi di macerie (Minucci, 2002), che si aggiungono al movimento terra del cantiere del Passante ferroviario che lambisce la zona e alle polveri prodotte nel 2005 dalla demolizione della sopraelevata di corso Mortara;
- le difficoltà, quantomeno iniziali, di movimento in zona delle persone diversamente abili;
- gli scarsi accessi pubblici (convenzionati) alla struttura privata Sporting Dora (che eredita i locali del dopolavoro Michelin);
- la contrarietà di molti residenti alla realizzazione a fine 2010 della grande sala giochi Sisal nel comprensorio Valdocco e la costruzione del "muro anti-bambini" tra le case della Cooperativa San Pancrazio e quelle della Cooperativa Di Vittorio in corso Rosai;
- le petizioni/istanze per il rafforzamento dei passaggi del trasporto pubblico;
- la distanza e/o insufficienza di farmacie e uffici postali;
- la petizione del 2010 promossa dal Comitato Dora Spina Tre per una biblioteca/luogo d'aggregazione culturale di zona (un'istanza che l'Amministrazione, che giustamente parla di iniziative culturali per le periferie, avrebbe potuto, in qualche forma, far sua) e la risposta negativa del Comune;
- l'abbattimento della stazione Dora di piazza Baldissera in coincidenza con la celebrazione del centocinquantesimo dell'Unità d'Italia e con la proposta da parte di un gruppo di cittadini di un suo recupero ed utilizzo;
- l'impossibilità ancora nel 2015 a godere interamente del parco sotto casa, aperto a spizzichi e bocconi a causa dei ritardi nella realizzazione e della non conclusione di alcuni suoi precedenti utilizzi
- gli eventi (come Kappa Futur Festival, concerti e feste varie) che fanno accorrere centinaia di persone sotto il capannone di strippaggio e sono più o meno bene accettati da chi vi abita a ridosso.

La stessa nuova cattedrale a forma d'ingranaggio ideata dall'architetto Botta, che è considerabile l'edificio più prestigioso di Spina 3, aveva sollevato non poche perplessità all'interno della comunità cattolica torinese: una forte minoranza ne criticò l'impatto economico (ed anche architettonico), tanto che la votazione avvenuta nel 2003 in Consiglio presbiteriale registrò un 48% di dissensi. Le sue cospicue strutture non religiose (come i campetti da gioco, il salone convegni, i molti altri locali), tutte apparentemente sottoutilizzate, potrebbero esser rese meglio disponibili per un quartiere dove nessuno dei fabbricati ex industriali ha una possibilità di utilizzo significativo, al chiuso, ad usi pubblici.

Tutto questo sembra aver dato luogo ad un quartiere dove si manifestano anche tendenze centrifughe, non sappiamo quanto consistenti, venute allo scoperto con le istanze di riduzione dei vincoli temporali di edilizia convenzionata (accolte per Spina 3, e anche per Spina 4, in tempi relativamente rapidi, da una deliberazione comunale del gennaio 2009).

## **7. Un progetto di parco non condiviso dai cittadini**

"Il sito irrimediabilmente compromesso non potrà mai assumere caratteri naturalistici tali da essere assimilabile agli altri parchi torinesi, in quanto fortemente caratterizzato dall'insediamento industriale preesistente"; così inizia la storia del Parco Dora sull'Accordo di Programma del gennaio 1998 tra Ministero LL.PP., Regione Piemonte e Città di Torino. "Terreni di estrema povertà di elementi nutritivi, persistenza di metalli pesanti nel terreno, necessità di asporto degli strati superficiale e integrale loro sostituzione, piantumazione di 2.500 alberi e 3.500 arbusti più rosai e rampicanti; così, nello stesso documento, è previsto il primo approccio progettuale al sito.

L'incarico di progettazione del parco è affidato, mediante procedura aperta di rilevanza internazionale e giuria composta esclusivamente di tecnici comunali, a Servizi Tecnologie Sistemi (mandataria) / Latz&partners / Cappato / Pfarré / Marano / studio Pession. Lo studio Latz è scelto anche per l'esperienza compiuta nella progettazione, nella realizzazione e nella promozione verso gli abitanti dei quartieri limitrofi del parco delle ex acciaierie Thyssen Krupp a Duisburg nella Ruhr.

La spesa complessiva inizialmente prevista delle opere del parco, stanziata dalla Giunta comunale il 16 ottobre 2007, è di 65,5 milioni di euro, di cui 36,8 richiesti al finanziamento statale nell'ambito degli interventi per la celebrazione del centocinquantesimo d'Italia. Ciò anche per infondere una nuova consapevolezza della storia industriale della città. Consapevolezza che appare difficile acquisire nella frequentazione del Parco Dora, tanto che la considerazione che *"non è colpa degli imprenditori se Torino ha perso il suo patrimonio di architettura industriale significativo in Europa"* (Rocchetta, 2007) continua ad aleggiare in vari commenti anche dopo l'inaugurazione di alcuni lotti del parco, il 4 maggio 2011. L'architetto Latz ribadisce di essere contento di accogliere le impressioni dei cittadini ma chiede di riconoscere che questo è un parco "culturalmente evoluto". Affermazione quest'ultima che corre il rischio di essere intesa come scarsa disponibilità alla considerazione dei pareri di chi ha lavorato nelle fabbriche abbattute e/o vive nel quartiere.

L'impegno a tener conto dei suggerimenti dei cittadini, che già era stato rilasciato nelle iniziali dichiarazioni dei progettisti (*"la committenza ha bisogno di consigli"*) (Kipar, 2005) collide con la scelta di evitare un eccesso di pianificazione del parco, che, si dichiara, dovrebbe essere riappropriato da parte della popolazione, ma non riempito di strutture. Gli ideatori del parco affermano di voler trasmettere l'idea di un parco postindustriale, qualcosa di diverso da un'area verde con alberi e panchine.

Tale impostazione consente al Parco Dora di offrire scorci accattivanti per fotografie e videoclip e di vincere prestigiosi premi internazionali per la riconversione delle aree industriali dismesse ma non sembra soddisfare i criteri qualitativi di molti frequentatori di parchi, che, più prosaicamente, vi cercano anche alberi ad alto fusto e relativa ombra, siepi, panchine, fontanelle .... Elementi che forse non compaiono nel progetto, oppure tardano ad essere realizzati.

In parallelo anche in alcuni comprensori di Spina 3 si materializza la tendenza urbanistica alla realizzazione di spazi aperti agevolmente controllabili, con cortili di condominio attrezzati con giochi per bambini e conseguente interiorizzazione dello spazio pubblico (Molinari, 2004, p. 166); ciò che rende ancor più importante il ruolo e la fruibilità del parco come bene comune.

L'assemblea pubblica sul Parco Dora indetta dal Comune nell'ottobre 2006 (che segue l'iniziale, molto partecipata, del giugno 2005 sul progetto di Spina 3), riafferma l'impegno di mettere al centro della trasformazione i cittadini e di costruirne la configurazione finale col coinvolgimento diretto della popolazione, ma non prevede, né poi mette in pratica, alcuna reale possibilità di concretizzare tale partecipazione. Ciò si conferma anche nel marzo 2009, ultima iniziativa di discussione pubblica sul parco promossa dalle Istituzioni.

Dopo la parziale inaugurazione del parco nel 2011, solamente nel febbraio 2015 è consegnato alla Città l'ultimo lotto realizzato con fondi statali, quello Michelin; già bisognoso, prima dell'apertura al pubblico, di una consistente manutenzione. Altri lotti, già frequentati, evidenziano una grande necessità di continua cura e di vocazioni su cui insistono istanze dei cittadini per migliorare la qualità dell'area.

Le istanze restano in parte disattese. Già in occasione della prima illustrazione pubblica del parco, il Comitato Dora Spina Tre sottolinea la *"vistosa discrepanza temporale e progettuale tra quanto descritto e le effettive necessità della gente del posto, che ha convissuto per anni con fabbriche che procuravano lavoro e inquinamento"*.

In seguito il Comitato di cittadini sottolinea come la pletora di strutture morte e decontestualizzate lasciate nel parco, quali la tettoia dello strippaggio, le vasche d'acqua, l'orto concluso, pongono problemi, di usura e di cura costante.

L'effetto-cemento di molti lotti del parco, particolarmente percepibile nelle giornate di sole cocente, è evidenziato anche da interventi di singoli cittadini sulle pagine dei quotidiani.

Carenza di verde e di strutture utili ai residenti appaiono i limiti del Parco Dora e possono essere considerati una delle conseguenze del mancato coinvolgimento dei cittadini nella sua ideazione e realizzazione.

Il parco appare ancor oggi in molte sue parti un *"terrain vague"* (Palazzo, 2007) alla ricerca di una fruizione diffusa, anche di prossimità, malgrado la rilevante frequentazione di alcune sue aree. Come quella sotto i pilastri dell'ex capannone di strippaggio, anche da parte di ragazzi del quartiere (oltre di skaters, e di eventi più o meno autorizzati) o il filare di alberi che già costeggiava il precedente tracciato di

corso Mortara (oggi deviato nella galleria già industriale delle Ferriere), prediletto per le attività di jogging.

Va garantita appieno, ancor oltre le attenzioni via via dedicate al problema, la frequentazione da parte delle persone con ridotta capacità motoria o visiva, danneggiate anche dalle successive vandalizzazioni dell'ascensore per raggiungere la passerella che scavalca via Borgaro.

## **8. Il comitato di cittadini Dora Spina 3**

“Avevano promesso che ci avrebbero chiesto un parere. Invece hanno progettato tutto a tavolino. Adesso si devono coinvolgere i cittadini”; “Non saremo un quartiere dormitorio”; “Dovremo accontentarci di quello che pochi hanno deciso di fare anni fa?”. Con questo approccio nasce nel dicembre 2004, e perdura finora, la più che decennale esperienza di partecipazione dal basso del Comitato di cittadini Dora Spina Tre.

Fondato da alcuni residenti dei quartieri situati a nord delle fabbriche, ed organizzato da allora in modo informale sulla base di riunioni pubbliche quindicinali, volantini, iniziative nel rione e richieste alle Istituzioni, il Comitato indice da subito, il 5 marzo 2005, una manifestazione per il diritto alla salute, all'aria pulita e al verde pubblico: *“Vogliamo un Parco Dora verde e sicuro, utile per il quartiere e deciso con i cittadini ma anche le strutture pubbliche per i residenti”*.

Numerose sono le iniziative che da allora perseguono questi obiettivi:

- le due manifestazioni del 2005 per il Poliambulatorio,
- il questionario su “come si vive in Spina 3” (2007) e quello sul Parco Dora (2012);
- l'assemblea pubblica, in collaborazione col Coordinamento delle Associazioni ambientaliste, “Spina 3: una lavagna su cui devono poter scrivere anche i residenti” (2009);
- le raccolte di firme per la riqualificazione della zona di via Giachino (2006) e per la realizzazione di una biblioteca / luogo d'aggregazione di quartiere per giovani ed anziani (2010);
- i ricorrenti solleciti all'Amministrazione affinché siano pubblicate le rilevazioni dell'inquinamento delle acque di falda e del fiume;
- l'opposizione all'apertura della grande sala giochi di via Livorno (2011);
- il concorso d'idee per valorizzare il Parco Dora (2014);
- la petizione on line per il Poliambulatorio ex Superga (2015);
- l'istanza per la realizzazione nel Parco Dora di giochi inclusivi (2015) ...

Il ruolo che intende assumere il Comitato non è quello di rappresentare i residenti, compito che è delle Istituzioni elettive, ma di coinvolgerli in una partecipazione che non sia solo delegata, o vissuta di fronte allo schermo di un computer, ma caratterizzata da una presenza fisica e propositiva sui problemi del quartiere.

## **9. Il comitato istituzionale Parco Dora**

“Talvolta i processi partecipativi sono stati generati dall'alto, talaltra si sono prodotti dal basso. Un caso di particolare effervescenza si registra nell'area di Spina 3 dove, nel dicembre 2004 è sorto il Comitato spontaneo Dora Spina Tre, che, attraverso classici strumenti di pressione (quali petizioni, lettere aperte, manifestazioni



pubbliche), ha posto all'Amministrazione il tema del coinvolgimento dei cittadini nelle discussioni sulle opere pubbliche, lamentando come queste vengano "tradizionalmente affrontate unicamente nelle sedi istituzionali e in presenza dei costruttori, comunicando ai cittadini le decisioni solo a posteriori allo scopo di eliminare ogni eventuale conflitto". La risposta del Comune è stata quella dell'istituzionalizzazione, creando un nuovo Comitato (Parco Dora), finanziato anche dai costruttori, orientato ad una concezione della partecipazione essenzialmente comunicativa (assemblee aperte in quartiere, info-point ecc.) e quindi osteggiato dal Comitato originario (come "inutile carrozzone burocratico") (Eau Vive / Comitato Rota, 2007, p. 241).

Per accompagnare la trasformazione di Spina 3 il Comune di Torino costituisce nel 2006 un Comitato di scopo ai sensi dell'articolo 39 del Codice Civile di cui fanno parte i costruttori immobiliari che hanno operato in loco (privati, cooperativi e Curia). Al suo Direttivo sono successivamente aggregati anche quattro rappresentanti dei cittadini estratti a sorte tra coloro s'erano proposti con una raccolta di firme tra i propri sostenitori. Le Circoscrizioni ottengono invece di poterne approvare il piano pluriennale di lavoro.

Il Comitato, che chiameremo istituzionale, è preceduto dalla collocazione di due info-points nelle sedi delle Circoscrizioni 4 e 5. La delibera di Giunta comunale del 19 aprile 2006 lo definisce *"un approccio innovativo per il coinvolgimento diretto dei cittadini"* che *"prevede il coinvolgimento delle Istituzioni decentrate, dei soggetti attuatori delle trasformazioni, dei residenti"*.

Proposto quando già un paio di migliaia di persone sono insediate nel nuovo quartiere, finanziato inizialmente dagli operatori economici con un euro a metro quadro edificato, dapprima è denominato Comitato Spina 3 e non prevede alcun ruolo delle Circoscrizioni coinvolte nella zona che non sia la nomina di un membro ciascuna nel Consiglio direttivo (mentre i costruttori ne nominano quattro).

Il dibattito in Consiglio comunale, che ne trasforma il nome in "Parco Dora", fa anche emergere le perplessità di alcuni consiglieri in merito alla nascita di un organismo nominato dall'alto che sembra innestare conflitti di competenza, delegittimando gli Organi elettivi: *"la partecipazione calata dall'alto diventa la fotocopia di un'istituzione"*, *"un operatore economico non ha nello statuto una missione sociale"*, *"presidio d'interessi particolaristici"* (Boero, 2011, p. 84).

La necessità del Comitato istituzionale è invece ravvisata nelle sue Linee guida nel "la tendenza ... che segna un aumento della conflittualità tra nuovi e vecchi cittadini nei confronti degli attori pubblici e privati della trasformazione: la sommatoria di una serie di disagi (mancanza di servizi realizzati in concomitanza alle residenze, viabilità e parcheggi pertinenziali, rumori e polveri dei cantieri, ecc.), alcuni dei quali forse inevitabili, comincia a far decadere alcune oggettività positive insite nei progetti (il parco, la qualità degli spazi pubblici, la viabilità, il decongestionamento, ecc.)". Si registra "pertanto una diminuzione della fiducia nei confronti dell'intervento pubblico ed aumenta la sensazione di insicurezza e timore riguardo al futuro: i nuovi ed i vecchi abitanti cominciano ad esigere risposte chiare ed efficaci ai loro problemi singoli" e "sembra che il sistema di governo del territorio, che, in casi ordinari, è pienamente assolto dalla Città e dalle sue Circoscrizioni, nello specifico caso non sia sufficiente ad evadere il bisogno di cura e di accompagnamento alla trasformazione che i cittadini esprimono: in altre parole il territorio sta producendo più domande e richieste di

interlocuzione di quanto la governance locale sia nelle condizioni di accogliere ed evadere” (Curti - Cianfriglia, 2005, p. 5).

Il Comitato Parco Dora è dunque costituito anche per sopperire alla temuta/prevedibile incapacità delle Circoscrizioni 4 e 5 a rispondere alle legittime istanze dei residenti di Spina 3, molti dei quali lamentano quelli che definire “disguidi” parrebbe riduttivo e che attengono invece soprattutto alla scelta di far abitare un nuovo quartiere senza servizi pubblici aggiuntivi e non contestualmente alla realizzazione del parco. Aspetti di vivibilità che erano stati invece enfatizzati dai primi rendering per la promozione dell’area e assai reclamizzati dalla pubblicistica immobiliare.

Le funzioni del Comitato Parco Dora sono, tra l’altro, di “tavolo di concertazione strutturato tra attori istituzionali che condividono un interesse generale alla trasformazione del quartiere” e di “gestione dei micro-conflitti”, nonché di “antenna informata, sportello dei bisogni” dei cittadini, la cui partecipazione, “è finalizzata a facilitare i processi di responsabilizzazione collettiva, sviluppare relazioni che rinforzino la dimensione di fiducia e del senso di appartenenza al territorio”. Ciò si auspica avvenga, anche con “la promozione di aggregazione intorno a bisogni reali più o meno inespressi, il sostegno ai leader naturali significativi, aprendo spazi di confronto e negoziazione continua” (Curti - Cianfriglia, 2005, p. 18).

Ancora tra le succitate Linee guida, il Comitato istituzionale è ulteriormente definito come *“primo sportello unico che filtra e indirizza le domande dei cittadini”* e le media rispetto alla macchina comunale, costituendo *“il nucleo di sintesi di tutti gli interventi e di tutto quello che succede nel quartiere rielaborandoli in forme e contenuti appropriati”*. Ciò anche allo scopo di *“instaurare una relazione di fiducia da parte dei cittadini”*, di *“verificare le possibilità di attrarre attività economiche all’interno dell’area di trasformazione”* e di *“agire perché l’investimento economico e politico complessivo generi valore aggiunto e diventi volano per attrarre nuove risorse, anche economiche, sul territorio”*. Nel lungo periodo il Comitato Parco Dora assume infatti il compito di raccogliere e sistematizzare (compatibilizzare, si potrebbe tradurre) le istanze del territorio e di trasmetterle al Comune, trasformando nei fatti esigenze che hanno valenza collettiva in ricorsi individuali.

Inoltre, di coordinare l’utilizzo degli spazi sotto la tettoria del capannone di strippaggio e di far da riferimento alle Associazioni che richiedono/utilizzano risorse comunali sul territorio.

Nell’ottobre 2014 il Comitato Parco Dora sospende le sue mansioni, considerandosi finita la fase di accompagnamento dei nuovi residenti. Dopo una discussione all’interno dell’Amministrazione comunale per individuarne o meno un nuovo ruolo, viene infine deciso di farne cessare le attività al 31.12.2015.

Nelle varie ipotesi allo studio di ricerca di interlocutori privilegiati per la gestione del Parco Dora l’Amministrazione potrebbe anche riprodurre ed estendere l’esperienza del progetto Farming Parco Dora (di gestione e cura del “verde” dell’Hortus conclusus) con affidamento di attività di gestione e manutenzione di zone del parco stesso a portatori d’interesse vari (imprese o gruppi di cittadini).

## 10. Conclusioni su ruolo delle istituzioni e partecipazione dei cittadini

Nell'ultimo decennio, anche a causa delle caratteristiche residenziali del nuovo insediamento tali da offrire un'alternativa alla tendenza della popolazione alla ricollocazione periferica o extratorinese, più di 10.000 persone si sono stanziate in Spina 3, trasferendosi da altre zone cittadine o dalla cintura torinese (IRES Piemonte, 2012, p. 7 e 39) e ne danno una valutazione articolata. In tutti i residenti c'è il forte desiderio di un progressivo assestamento di vivibilità, conclusa l'epoca dei cantieri, che ancora vedrà la stombatura del fiume Dora tra via Livorno e corso Principe Oddone, la configurazione finale dei vari lotti del parco e la realizzazione delle ultime case, lungo via Verolengo.

Come già qui affermato, la non contemporaneità nella realizzazione delle abitazioni, del parco e dei servizi pubblici (questi ultimi, se previsti) è stata finora, a parere dello scrivente, il principale limite del progetto urbanistico di Spina 3. Se l'intendimento, con la creazione del Comitato Istituzionale, era anche quello di far rimanere i costruttori sul territorio, una parte di loro c'è rimasta forse troppo, tanto che in alcuni comprensori della zona permangono zone grigie non ancora affidate alla cura della Città, ed altre ancora da edificare. In un contesto economico che è divenuto difficile anche per il mercato immobiliare e in una Torino dove permangono alcune decine di migliaia di alloggi sfitti.

La scelta di questo scritto è stata quella di valutare la trasformazione urbana dal punto di vista dei risultati prodotti sulla popolazione già residente o neo-stanziata in zona. La tesi qui sostenuta è che fossero necessari sul territorio, da un lato un ruolo più forte, permanente e diretto delle Istituzioni democraticamente elette, come custodi dell'interesse generale e delle domande sociali, anche per recuperare quella lontananza tra politica e società da tanti evocata; dall'altro un parallelo coinvolgimento continuativo dei residenti.

In questo decennio, dalle critiche e proposte di questi ultimi sono venute istanze, organizzate collettivamente o meno, che intendevano dotare di strutture sociali un progetto che ha cancellato molti edifici di fabbrica, alcuni dei quali avrebbero potuto essere riconvertiti ad usi aggregativi e culturali di quartiere, lasciando invece qua e là una pletera di strutture, seppur cintate, potenzialmente pericolose. Nel contempo ha trascurato alcune domande sociali, non realizzando spazi pubblici nuovi ed affidandosi quasi del tutto alla sopportazione dei servizi esistenti.

Tali istanze dei residenti, veicolate anche per il tramite del Comitato Dora Spina Tre, potevano rappresentare lo spunto per una progettazione condivisa dello spazio pubblico. Esse sono state talvolta accolte, pur se traspare una difficoltà, non tanto della macchina comunale quanto dei rappresentanti istituzionali, a recepire il contributo dal basso. Quando questo è avvenuto, si è potuta notare l'utilità di un rapporto fecondo tra la responsabilità del governo e la partecipazione autonoma dei cittadini, tra le conoscenze collettive diffuse e i saperi tecnici, che è riuscito ad intervenire su vari aspetti del complesso caleidoscopio della nuova vita di zona.

In conclusione, si può riassumere che tra gli elementi contraddittorii o negativi di Spina 3 si potrebbero citare: la lunga fase iniziale di polveri, poco monitorate, emesse dai numerosi e contemporanei cantieri; la modalità delle bonifiche post-industriali privilegiante la messa in sicurezza in loco (invece della rimozione degli inquinanti) che oggi, a causa di un persistente inquinamento delle acque sotterranee di falda, rende

necessaria una nuova fase di operazioni (con la riapertura di pozzi d'intervento in area Vitali).

Più in generale l'occasione mancata di utilizzare la trasformazione urbana per migliorare la qualità della vita e la dotazione di servizi collettivi dei quartieri storici attornianti le fabbriche dismesse; la distorsione trasformativa orientata sui consumi e su una viabilità poco sostenibile, dovuta alla quasi esclusiva presenza di grandi supermercati; la pressoché assodata rinuncia alla realizzazione della struttura sanitaria del Poliambulatorio sanitario presso l'ex Superga di via Verolengo (col conseguente problema di non perdere la possibilità di utilizzare comunque l'edificio a fini sociali); la mancanza di luoghi culturali per un'aggregazione non mercificata e di qualità; l'insufficienza dell'offerta scolastica di quartiere per i bambini più piccoli, anche quando realizzata la scuola nel comprensorio Vitali.

Possono esser valutati positivamente invece: la riqualificazione dell'area industriale dismessa e pericolosa; lo stesso Parco Dora, se indirizzato maggiormente ai bisogni dei residenti di verde e di strutture collettive; il regime edilizio convenzionato previsto per un terzo degli alloggi di Spina 3 (peraltro modificato in corsa per permettere uno svincolo anticipato a chi sceglie di lasciare il quartiere); e soprattutto l'assegnazione di case popolari a persone che non avrebbero potuto procurarsi un appartamento sul mercato abitativo, sebbene non inserite in un tessuto efficiente di servizi pubblici.

Resta sullo sfondo, ma centrale per la pianificazione, la questione della partecipazione, che è un fattore indispensabile per garantire la qualità sociale della trasformazione..

All'interno della macchina comunale, emergono talvolta riflessioni che affrontano il tema della scarsa partecipazione che i torinesi hanno potuto dare alla trasformazione della loro Città. Come quando si afferma che *"la città del marketing urbano non prevede spazio per (uno spazio di discussione e confronto): nella narrazione tutta positivista di Torino always on the move (quella dei Giochi olimpici invernali del 2006 N.d.A.) tutto dev'essere attrattivo e convincente, senza dubbi, ambiguità, conflitti. che però ci sono, non potrebbe essere altrimenti, in una trasformazione così intensa e repentina. E la città, e la qualità del suo tessuto e dei suoi spazi sono valori che appartengono a tutti, su cui tutti devono potersi esprimere, che tutti possono mettere in discussione"* (Carmagnani, 2012, p. 16). Anche negli atti comunali, e nello specifico all'interno delle numerose delibere riguardanti Spina 3, partecipazione è un termine sovente citato.

Non basta la parola, però. Per valutarne la sua concreta efficacia nel caso di trasformazioni urbane, il criterio non può che essere quello di verificare se il progetto iniziale, e le opere che ne sono derivate, siano state adeguatamente e compiutamente pubblicizzate e condivise, e si siano visibilmente potute modificare a seguito di eventuali proposte dei cittadini.

Di tutti i cittadini. Non solo di coloro che sono disponibili a priori a scommettere sulla trasformazione, meglio se organizzati in lobbies/gruppi di pressione riconosciuti (un esempio in zona, l'iniziativa FACILITO nella neo denominata Borgata Tesso, deliberata dalla Giunta comunale il 18 dicembre 2007) e ad inserirsi in un percorso prestabilito di concertazione tra gli interessi dei privati che investono e quelli del territorio investito e avendo peraltro esclusivamente facoltà di suggerire eventuali esigenze che non siano contraddittorie coi progetti inizialmente definiti.

Ma di tutti i cittadini. Che hanno il diritto di interloquire coll'Amministrazione comunale, di essere partecipi, in forme da individuare o da rinverdire (si ricordino le esperienze dei Comitati spontanei di quartiere degli scorsi anni '80), che conciliino la responsabilità del governo (che deriva dal mandato elettorale) col coinvolgimento attivo dei residenti. Coinvolgimento che ha anche il segno positivo di realizzare strutture utili alla popolazione e di creare quel senso d'appartenenza indispensabile per nuovi quartieri, come quello di cui parliamo in questo scritto.

Ci troviamo dunque ad un nuovo bivio nella stagione delle riconversioni urbane torinesi, molte delle quali ormai, del tutto o in gran parte, realizzate. Si perderebbe senz'altro in ricchezza della democrazia: se nel futuro, visto dall'esperienza di Spina 3, dovessero avere un ruolo determinante di governance sul territorio soggetti terzi con l'incarico di operare come ponte tra Istituzioni, cittadini e altri attori pubblici e privati; se a soggetti non elettivi fossero ancora affidate quelle attività di ascolto e di partecipazione di cui Circoscrizioni e Comune dovrebbero esser titolari; se funzioni pubbliche quali la gestione delle aree verdi, ad esempio nel Parco Dora, fossero affidate a soggetti privati (e divenire magari ad accesso a pagamento) attraverso forme di concessioni per valorizzazione (come se l'alternativa fosse solo tra la privatizzazione o l'abbandono).

Occorre evitare che le rappresentanze degli interessi economici e sociali protagoniste di questa "nuova stagione partecipativa" si trovino più facilmente in soggetti strutturati come le categorie imprenditoriali, professionali, associative che più riescono ad organizzarsi per lobbies (in quanto portatrici sul territorio d'interessi legittimi ma settoriali, egoistici e non disinteressati, alla ricerca anche di possibilità d'investimento e di finanziamenti comunali) e/o che più possiedono quegli strumenti culturali necessari per inserirsi nelle forme di partecipazione, e relazionarsi con gli "esperti", calate/i sul territorio.

Si ha invece bisogno di una democrazia articolata in Istituzioni ed espressioni di base della società, che sappia coinvolgere ed includere tutti i settori della popolazione, qualunque sia il loro status, livello di cultura, interessi da difendere. *"Una democrazia di partecipazione, dove le decisioni collettive procedono attraverso contributi dal basso, cioè dai bisogni sociali, dalle convinzioni della giustizia e della libertà che si formano nella società, si organizzano in forme associative, si esprimono negli organi rappresentativi e si sintetizzano e si traducono in pratica attraverso l'opera del governo"* (Zagrebel'sky, 2015).

Spina 3 può sollecitare una discussione a vari livelli: sulle forme delle riconversioni urbane, sui pregi e sui limiti dei progetti urbanistici, sulla qualità delle realizzazioni, sul ruolo degli Enti pubblici elettivi e degli attori privati, sui modi con cui recepire e stimolare la partecipazione consapevole dei cittadini. E' un caso esemplare per la pianificazione del futuro della città.

## Bibliografia

- A.S.L. To2 - Città di Torino quarta Circoscrizione (2009), *P.E.P.S. Profilo e piano di salute del Distretto*.
- Belligni, S. - Ravazzi, S. - Salerno, R. (2009), *Regime urbano e coalizione di governo a Torino. Evidenze da una ricerca*, Polis, Bologna, Il Mulino, pp. 5-30.
- Bertamini, F. (2010), *Il cantiere continua, le trasformazioni di Torino*, Costruire, IV 10, pp. 18-22.
- Bettini, E. (2007) in Associazione culturale Cittàbella degli architetti di Torino, *Spina 3 è la moderna Torino*, Atti del convegno, pp. 5-10.
- Boero, E. (2011), *La Spina 3 di Torino. Trasformazioni e partecipazione: il Comitato Dora Spina Tre*, Torino, Impremix edizioni Visual Grafica.
- Carmagnani, E. (2012) in *Urban center bene pubblico*, Torino, U.C.M.
- Ciaffi, D - Cabodi, C. - Lingua, V. (2004), "Esperienze in Piemonte / 1, Sei temi, quattro casi: il contributo dell'analisi empirica" in Regione Piemonte, *Valutare i programmi complessi*, Savigliano, L'Artistica Editrice, pp. 69-79.
- Cilli, M. (2012), Non si può cancellare prima un'epoca senza almeno prima discuterne, *La Repubblica*, 8.7.2012, p. 14.
- Città di Torino, Assessorato ambiente e sviluppo sostenibile (1997), *Città svelata*, Ricerche e battaglie per la qualità dello spazio pubblico, traversata dell'area metropolitana navigando sulla Dora Riparia, progetto Cilli e Zucca architetti.
- Città di Torino, Divisione Ambiente e Verde, Ufficio Bonifiche (2008), *Comprensorio Spina 3 Area Vitali*, Comunicazione sul procedimento di bonifica e informazioni riguardanti il caso del fiume Dora presunto inquinato da cromo esavalente, 18.9.2008 - ARPA Piemonte, comunicato stampa, *Il cromo, la Dora e la Spina 3*, 10.9.2008.
- Città di Torino, InformAmbiente, *Monitoraggi ambientali Spina*, aggiornamento a novembre 2015.
- Comitato Dora Spina Tre (2007) in Associazione culturale Cittàbella degli architetti di Torino, *Spina 3 è la moderna Torino?*, Atti del convegno, pp. 82-85.
- Crivello, S. - Davico, L. (2007), *Qualità dell'architettura torinese: la parola ai protagonisti*, Appunti di politica territoriale, Torino, Celid.
- Curti, I. - Cianfriglia, L. (a cura di) (2005), *Comitato Spina 3 - Linee guida: lo strumento, il metodo, le attività*, Comune di Torino.
- Dondona, C. A. - Barella, D. (2015), *Torino tra passato e futuro* in *Politiche Piemonte*, 33, pp. 3-4.
- Environment park (1997), *Studio per la sistemazione della fascia fluviale delle Dora*, progetti Cilli - Zucca e Camerana - Durbiano - Reinerio.
- Gramellini, M. (2005), *A spasso con il Sindaco*, *La Stampa* 6.11.2005, pag.6.
- IRES Piemonte (2012), *Metamorfosi della città, Torino e la Spina 3*, Regione Piemonte.
- Istituto Gramsci (2006), *Torino nel Novecento, la memoria della città industriale*, Torino.
- Kipar, A. (2005) in *Officinacittàtorino* (a cura di), *Parco Dora, il parco postindustriale della Spina. La Città incontra i progettisti del parco*.
- L'Eau vive e Comitato Giorgio Rota (2007), *Senza rete. Ottavo rapporto annuale su Torino*, Milano, Edizioni Guerini e Associati.
- Miletto, E. (2009), "Si sentivano ancora le sirene, Memoria, lavoro e tempo libero in un territorio della Torino industriale" in Fondazione Vera Nocentini, *Torino che cambia. Dalle Ferriere a Spina 3. Una difficile transizione*, Torino, Edizioni Angolo Manzoni.
- Minucci, E. (2002), *Una nuova Torino dov'erano le fabbriche. Sull'ex Michelin cresce il parco commerciale*, *La Stampa*, 19.4.2002, p. 43.

- Molinari, A. (2004), "La riqualificazione della città compatta. La Spina centrale e i programmi complessi di Spina 2 e di Spina 3" in Regione Piemonte, *Valutare i programmi complessi*, Savigliano, L'Artistica Editrice, pp. 155-166.
- Palazzo, E. (2007), *L'ordine della costruzione della città*, Macramè 1, Firenze, University press, pp. 73-78.
- Radicioni, R. (2015), *Torino tra piano e mercato* in Politiche Piemonte, 33, pp. 5-8.
- Museo permanente (promossa da), Regione Piemonte, Provincia e Comune di Torino (2001), *Mostra-evento di nuove pratiche ecologiche e artistiche*, a cura di EcOfficina, supplemento a Radio Torino Popolare n. 2.
- Rocchetta, C. in Culicchia, G., L'Amministrazione investa sulle vecchie fabbriche. Abbattere non serve. Le aree industriali vanno salvaguardate, *La Stampa*, 29.5.2007, p. 72.
- Saccomani, S. (2004), "Programmi complessi: una rilettura delle esperienze in Regione Piemonte" in Regione Piemonte, *Valutare i programmi complessi*, Savigliano, L'Artistica Editrice, pp. 15-38.
- Spinelli, C. (2009), "Quale transizione per l'ex cittadella delle fabbriche?" in Fondazione Vera Nocentini, *Torino che cambia. Dalle Ferriere a Spina 3. Una difficile transizione*, Torino, Edizioni Angelo Manzoni, pp. 157-264.
- Zagrebelsky, G. (2015), in *Convegno Libertà e Giustizia*, Firenze, 27-28.2.2015.

## Sitografia

<http://www.comitatodoraspina3.it>  
<http://www.comune.torino.it/comitatoparcodora>  
<https://www.facebook.com/pages/Salviamo-la-Stazione-Dora-Torino-Pzza-Baldissera/151008634940152>

## **Ex Diatto - Ex Westinghouse, due casi emblematici per le politiche di rivitalizzazione delle aree industriali torinesi**

*Nadia Caruso e Elena Pede*

### **Introduzione**

A partire dal piano regolatore del 1995 la Città di Torino ha avviato numerose e diverse esperienze di trasformazione urbana, che hanno radicalmente modificato il tessuto urbano. Gli interventi, articolati secondo la strategia delle Spine, hanno interessato ampie superfici di aree industriali dismesse e si mostravano, almeno in principio, parte di un disegno unitario di trasformazione e rilancio dell'intera città, alla ricerca di una nuova identità a seguito della crisi manifatturiera. Il contributo si propone di affrontare due casi situati nel quartiere San Paolo-Cenisia a Torino: le aree della ex-Diatto Snia Viscosa e quelle della ex-Nebiolo Westinghouse. Quest'ambito cittadino è stato interessato da una serie di riqualificazioni riconducibili all'ampio processo di rivitalizzazione e rilancio perseguito dalla Città. Il quartiere, parzialmente situato lungo la Spina Centrale (Spine 1-2), nelle sue aree dismesse ha attratto numerose funzioni pubbliche e private di rango metropolitano, sia di nuova costruzione sia di profonda rifunzionalizzazione: il Palazzo di Giustizia, il raddoppio del Politecnico, ma anche la Fondazione Sandretto Re Rebaudengo, la Fondazione Merz, il polo espositivo delle Officine Grandi Riparazioni, la trasformazione delle carceri Le Nuove, il grattacielo San Paolo. Se queste operazioni possono essere considerate come immagini-simbolo del cambiamento torinese e delle sue trasformazioni urbanistiche, i due casi analizzati seguono un percorso di trasformazione controverso e dibattuto dalla cittadinanza.

In particolare, nell'ambito di trasformazione delle ex Officine Nebiolo e Westinghouse, il progetto della Nuova Biblioteca Civica Centrale di Mario Bellini è divenuto tanto un simbolo del rilancio torinese quanto quello della nuova crisi che la città sta affrontando fin dalla conclusione dell'evento olimpico del 2006. Il progetto è del tutto naufragato a causa della mancanza di fondi e le destinazioni d'uso culturali previste dal PRG sono andate incontro a variante, dopo anni di stallo, per permettere interventi più remunerativi per le casse comunali.

Caso simile per i suoi esiti è quello della ex Diatto Snia Viscosa, non lontana dall'area precedente. Da immobile tutelato e vincolato per interesse culturale, sede di uffici comunali, la Città lo inserisce nel portafoglio immobiliare a disposizione di possibili investitori. Nel 2010 il vincolo ministeriale viene annullato e sostituito da uno



meno restrittivo e parziale e viene modificata la sua destinazione d'uso: da servizi a funzioni miste (residenza, produttivo, ASPI).

Per entrambe le aree viene previsto l'inserimento di nuovi centri commerciali ed emerge con chiarezza come le trasformazioni urbanistiche siano diventate tra i principali strumenti per reperire risorse, a favore di politiche urbane sempre più neoliberiste. A partire dall'analisi delle trasformazioni avvenute nelle aree industriali dismesse di un quartiere torinese, il contributo ambisce quindi a una riflessione più ampia sulle dinamiche che hanno influenzato le politiche urbane di trasformazione della città di Torino negli ultimi anni. Le autrici hanno utilizzato diversi tipi di fonti per la ricostruzione delle diverse fasi di trasformazione delle due aree oggetto di studio e i relativi dibattiti. Sono state considerati sia documenti tecnici relativi alla pianificazione urbanistica comunale, sia letteratura scientifica sul tema della rifunzionalizzazione delle aree dismesse e di evoluzione delle città post industriali, ma anche letteratura grigia per ricostruire il dibattito cittadino in atto.

## **1. Politiche di trasformazione delle aree industriali dismesse**

A partire dalla fine degli anni '70 sono intervenute in Italia, in generale, e a Torino, in particolare, modifiche radicali nella struttura industriale delle città portando alla chiusura di stabilimenti e scali ferroviari, spesso collocati in posizioni centrali e strategiche, considerati non più adeguati alle nuove esigenze della produzione. La città industriale divisa per funzioni specializzate disegnate dallo *zoning* perde la sua ragione di essere.

A Torino a metà degli anni Novanta, 2,5 milioni di metri quadri di aree industriali risultavano in abbandono. È in questo contesto che il Comune di Torino, fra il 1986 e il 1995, porta a compimento un nuovo Piano Regolatore Generale affidato ai noti architetti milanesi Vittorio Gregotti e Augusto Cagnardi. Il piano non è solo l'opera di ingegno degli architetti firmatari, ma racchiude in sé gran parte degli stereotipi politico-disciplinari del periodo. Ai temi della "competitività" e della "modernizzazione" della città in declino viene data la risposta tipica del decennio: un piano di grande offerta immobiliare e di disegno urbano (Saccomani, 2001). In particolare, il piano si fonda su tre pilastri: accelerare la svolta verso la terziarizzazione della città, attuare una valorizzazione immobiliare attraverso l'alleanza strategica con la proprietà fondiaria individuata nelle maggiori industrie torinesi (Fiat, Michelin, Savigliano, ex Teksid) e nelle Ferrovie dello Stato, e, infine, disegnare un nuovo assetto urbano, sempre più rivolto a un marketing urbano spinto.

Il piano di Cagnardi e Gregotti, si compone di 4 ambiti principali, chiamati "spine" che definiscono specifici ambiti di trasformazione urbana lungo il percorso della Spina Centrale. Il nome Spina venne utilizzato per sottolineare come il nuovo assetto urbano si andasse a caratterizzare lungo una nuova spina dorsale cittadina che, grazie all'interramento della ferrovia, riusciva anche a sanare la ferita che la ferrovia aveva rappresentato dividendo per oltre un secolo i quartieri orientali e quelli occidentali della città. Il nuovo passante ferroviario permetteva, in superficie, nuovi rapporti tra i tessuti di quartieri fino ad allora separati. La Spina 1 è l'ambito sud e si trova tra i corsi Leone, Mediterraneo, Rosselli e Tirreno, dove un tempo erano localizzate le Officine Materiale Ferroviario della FIAT. L'area nel suo complesso è pari a 142.000 mq ed è attraversata dalla porzione del boulevard, che prosegue poi nelle altre spine. La

trasformazione è caratterizzata dall'inserimento di diverse opere d'arte. L'ambito Spina 2 comprende invece le Officine Grandi Riparazioni, le ex Carceri Le Nuove, la Nebiolo e la Westinghouse; è delimitato dai corsi Castelfidardo e Ferrucci da un lato e dal via P.C. Boggio e via Falcone e Borsellino dall'altro. Da segnalare come nel progetto iniziale anche le Officine e le ex Carceri erano state destinate alla demolizione. Si tratta di un'area di 340.000 mq, oltre a racchiudere la nuova stazione ferroviaria comprende anche il raddoppio del Politecnico di Torino e i due grattacieli ai lati della nuova stazione ferroviaria di Porta Susa (di proprietà di Intesa - San Paolo e delle Ferrovie dello Stato, solo il primo è stato realizzato) oltre al polo culturale della biblioteca di Bellini (mai realizzato). La Spina 3 è invece l'ambito di maggiore trasformazione, con oltre 1 milione di mq (da Piazza Statuto a Piazza Baldissera), insieme alla Spina 4 (da Piazza Baldissera fino a Corso Grosseto) sono destinate maggiormente a residenze e aree verdi.

Il nuovo disegno urbano ha quindi come punto di partenza l'interramento del passante ferroviario, lungo cui si snoda il ridisegno delle aree industriali dismesse circostanti destinate a diventare, nella Spina Centrale nuove strutture culturali di importanza urbana e metropolitana (l'ampliamento del Politecnico, la nuova Biblioteca Centrale, la Fondazione Sandretto), e nuove aree verdi e residenziali in corrispondenza della Spina 3 e 4. Sulla carta era un progetto di grande fascino, che la crisi, la burocrazia e la mancanza di fondi (soprattutto per le costose opere di bonifica) hanno via via ridimensionato. Se il PRG di fatto azzerò le aree industriali nella città (trasformandone le destinazioni d'uso in residenziale e in terziario) nei comuni della Provincia e in particolare in quelli della prima cintura l'offerta di nuove aree industriali arriva a 30 milioni di metri quadrati (Davico, 2009).

Le aree industriali dismesse presenti in città, 2,5 milioni di mq industriali più alcune aree di grandi impianti urbani e stabilimenti obsoleti, erano riconducibili a due grandi categorie (Saccomani, 2001): aree industriali vuote, collocate lungo il sistema ferroviario, e aree di piccole o medie dimensioni, spesso ancora interessate da attività produttive o artigianali che il piano regolatore destina a trasformazione al fine di interessare un ampio spettro di operatori immobiliari.

Come già detto, le aree delle Spine sono considerate dal Piano come il luogo in cui concentrare funzioni e forme caricate di rilevanza simbolica da esibire (e da far fruttare economicamente). Diversamente, il piano si mostra poco sensibile alle condizioni ambientali, in particolare quelle dei quartieri di più antica formazione prossimi alle Spine stesse (Centro, Crocetta, San Paolo, Cenisia-Città Turin, San Donato, Aurora-Rossini, Barriera di Milano) e ai beni culturali. Se da un lato si può affermare che il PRG abbia tutelato la città barocca e i manufatti di maggior rilievo, dall'altro ha invece permesso la demolizione e la radicale trasformazione di pregiati esempi di architettura industriale. Di fatto quello che doveva essere un processo di transizione dalla città industriale a un nuovo presente, si trasforma in molti casi in un processo di abbandono-demolizione-sostituzione (Spinelli, 2009), dove la conservazione della memoria industriale è stata troppo contenuta e il nuovo paesaggio urbano che si è andato a costruire mostra numerosi punti di debolezza. Come affermato da Spinelli, gran parte di queste debolezze progettuali nascono dalla difficoltà nel gestire quantità e qualità.

Come già accennato, la crisi economica degli anni '90 non ha permesso quel cambiamento nella struttura economica che veniva ipotizzato dal piano e il mercato si è mantenuto piuttosto depresso, con un eccesso di offerta dagli anni 2007-2008 a

seguito del forte sviluppo e a cui si è sommato l'impatto della crisi economica e finanziaria. Tuttavia l'area torinese rimane tra le più attive in Italia, a inizio 2008 risultava infatti la terza provincia metropolitana per dinamismo dell'edilizia (Cresme, 2009).

Inoltre la struttura stessa del PRG è piuttosto rigida, difficilmente adattabile ai cambiamenti nella volontà politica e/o nello scenario socio-economico. In questa situazione molti degli interventi sulle aree dismesse si sono dimostrati scarsamente attuabili e hanno portato a un processo continuo di approvazione di varianti in revisione al piano. Le conseguenze sono state di diverso tipo: dagli effetti sulla qualità ambientale, all'innalzamento degli indici fondiari, a una minor tutela delle architetture industriali di pregio. Inoltre, a causa degli enormi costi si è preferito annullare buona parte delle previste operazioni di bonifica, preferendo "tombare" nel sottosuolo la gran parte dei veleni industriali non smaltiti (Davico, 2009). Allo stesso tempo, le trasformazioni sono spesso decollate grazie alle facili lusinghe degli operatori immobiliari che chiedevano indici più alti proprio in virtù degli ingenti costi di bonifica<sup>92</sup>. Allo stesso modo anche i principali *player* della grande distribuzione hanno mostrato il loro forte interesse verso le nuove aree di trasformazione urbanistiche mettendo in profonda crisi il piccolo commercio delle aree limitrofe.

## **2. Due casi emblematici: Diatto-Snia Viscosa e Westinghouse-Nebiolo**

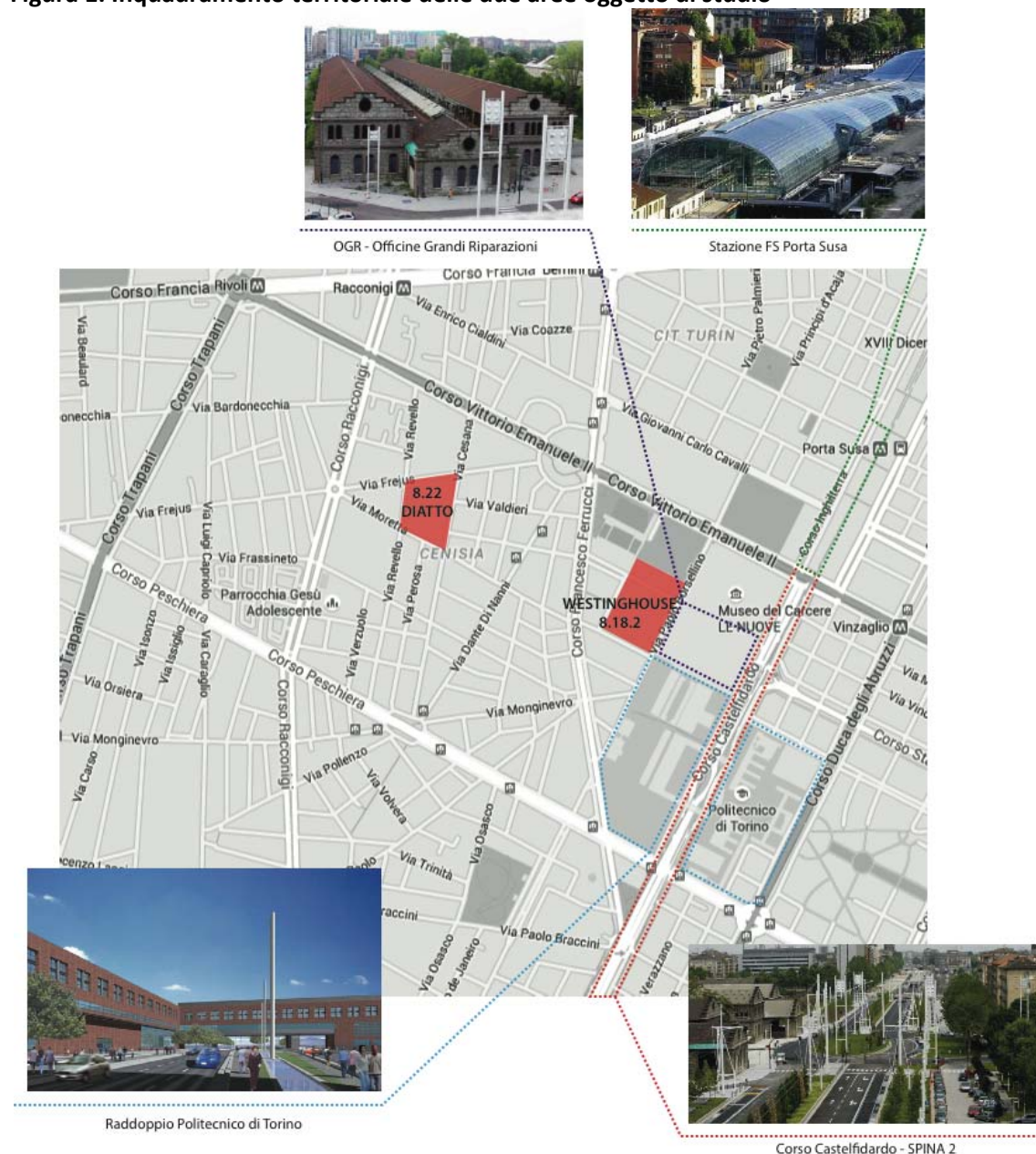
In quest'analisi sono state scelte due aree industriali dismesse che sono attualmente in fase di ripensamento e trasformazione, la Diatto-Snia Viscosa e la Westinghouse-Nebiolo. Entrambe le aree si trovano, infatti, all'interno di un processo che ha visto, per motivi diversi, il cambiamento di orientamento da parte della Città di Torino nelle sue opzioni di trasformazione.

Queste aree appartengono a entrambe le categorie sopracitate di aree dismesse: la Diatto-Snia è un'area di medie dimensioni localizzata in posizione periferica rispetto alla Spina centrale e le altre Spine, mentre la Westinghouse-Nebiolo avrebbe dovuto accogliere il polo culturale del progetto iniziale di trasformazione della Spina 2 (la Biblioteca Civica progettata dall'architetto Bellini), che non è mai arrivato alla fase attuativa. Le aree sono collocate in borgo San Paolo, tradizionale quartiere operaio di Torino, che dalla fine dell'Ottocento in poi ha visto un forte sviluppo industriale, legato soprattutto al settore meccanico e manifatturiero dell'automobile e delle officine ferroviarie. La nascita stessa del borgo, con le sue botteghe, fabbriche e officine, è strettamente legata alla sua localizzazione fuori dalla storica cinta daziaria, che quindi permetteva ai proprietari delle attività di non pagare il dazio cittadino.

---

<sup>92</sup> La variante strutturale n.151 di fine 2008 ha portato all'innalzamento degli indici di edificazione – da 0,7 a 0,8 mq/mq – per alcune tra le principali aree industriali dismesse: Mirafiori, Alenia, Iveco, Michelin, Avio.

**Figura 1. Inquadramento territoriale delle due aree oggetto di studio**



*Fonte: elaborazione delle autrici*

Diversi sono i poli industriali che nascono nel borgo, il primo è però legato alla crescita delle Officine Grandi Riparazioni (OGR), (situate lungo l'attuale corso Castelfidardo), e alle linee ferroviarie e viarie che lo circondano. Le OGR, dall'inizio del Novecento e negli anni a seguire, fanno da magnete per una lunga serie di stabilimenti gravitanti intorno allo sviluppo ferroviario del Paese. Le prime industrie si collocano lungo i numeri dispari dell'attuale via Piercarlo Boggio, le successive lungo i numeri pari (come la Dubosch, la Westinghouse e la Nebiolo). Un altro polo che si sviluppa nel quartiere nei primi del Novecento è quello creato intorno alla Diatto Automobili, che si localizza nel 1905 al confine con la borgata Cenisia, lungo l'attuale via Frejus. Nell'arco del tempo, altre industrie di piccole e medie dimensioni andranno a rafforzare il polo industriale: La Ginevrina, la Fabbrica Italiana Pianoforti, e più ai margini, la Soffieria Vetro Italiana G.Bertotti (Calosso & Ordazzo, 2009; Donna, 2010).

Se i due casi scelti costituiscono i primi insediamenti industriali del quartiere, non sono però gli unici. Borgo San Paolo si sviluppa infatti intorno al tessuto industriale che cresce nel corso del Novecento, e, allo stesso tempo, diventa testimone del cambiamento di paradigma produttivo tra la fine del Novecento e gli anni Duemila: la diminuzione di manodopera, la rilocalizzazione della produzione e la chiusura degli stabilimenti. Diversi sono quindi gli esempi in questo quartiere di insediamenti storici industriali dismessi successivamente trasformati: dalla funzione museale-culturale delle Fondazioni Sandretto Re Rebaudengo e Merz, delle OGR; alla rifunzionalizzazione per ospitare servizi pubblici (il “Lingottino” su corso Racconigi, le Carceri Nuove, la sede della Circoscrizione 3); alla trasformazione delle aree industriali in residenze, spazi pubblici e aree commerciali (come l’area degli ex stabilimenti Lancia o quella della Materferro nei pressi di corso Rosselli).

Questo quartiere vive quindi, in scala ridotta, la stessa trasformazione che Torino deve affrontare in grande: non solo la riconversione economica, ma anche di identità cittadina (Caruso & Pede, 2014). Il tessuto urbano viene modificato tra gli anni novanta e i duemila, con un forte aumento delle superfici residenziali che si caratterizzano per tipologie a torre e a stecca dai cinque-sei piani f.t. in poi, circondate da spazi pubblici aperti di scarsa qualità compositiva e di materiali. Scarsi sono i nuovi servizi pubblici inseriti, numerose sono invece le superfici commerciali nelle aree ASPI (Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese), traino economico della trasformazione urbana privata.

Questo è quindi il trend cittadino, che ha visto la scomparsa degli stabilimenti e delle officine e la densificazione residenziale. Le due aree oggetto di studio sono però oggetto di un’attenzione diversa: la loro trasformazione è in ritardo rispetto alle dinamiche citate, sono infatti residui dell’epoca industriale che, in una fase di crisi economica come quella attuale, non solo dimostrano di perdere valore, ma l’unica funzione che gli viene attribuita è quella di scambio con il privato per ottenere più risorse possibili per il bilancio cittadino.

Secondo Urbani (2008) l’interesse pubblico che viene portato a giustificazione in merito a queste decisioni politiche è quello di subordinare l’accoglimento di proposte di trasformazione alla realizzazione a carico dei privati di opere pubbliche, che vadano oltre gli standard urbanistici, dando vita alla cosiddetta “urbanistica consensuale”. Urbani però evidenzia come in alcuni contesti economici l’urbanistica consensuale finisca per permettere opere in cui sono realizzati scambi ineguali tra interessi pubblici e interessi privati a vantaggio dei privati stessi. L’urbanistica consensuale mostra il suo volto negativo soprattutto laddove la crisi fiscale del comune e dello Stato ha ridotto fortemente le risorse pubbliche delle amministrazioni locali, che quindi ricorrono ad essa soprattutto per coprire il fabbisogno di opere di urbanizzazione.

## **2.1. Diatto – Snia Viscosa**

Lo stabilimento dismesso che può essere ricondotto storicamente alle officine Diatto e alla Snia Viscosa è localizzato in borgo San Paolo nell’isolato compreso tra via Frejus, via Revello, via Moretta e via Cesana.

Lo stabilimento nasce con i fratelli Diatto nel 1905 per ospitare la loro fabbrica di automobili indipendente. Precedentemente, nel 1835 la ditta “Ing. Vittorio e Pietro Diatto, Fonderie Officine Meccaniche Costruzioni in ferro” produceva vetture

tranviarie e carrozze ferroviarie. A seguito della fusione con la casa parigina Adolphe Clement Bayard di Levallois-Perret, nel 1905, progettato dall'ing. Pietro Fenoglio, nasce lo stabilimento di 25 mila mq, di cui 6 mila mq corrispondevano al reparto officine. Vi lavoravano 500 operai, (alla Fiat al tempo erano 776), e venivano utilizzate le tecnologie di assemblaggio sperimentate dal partner francese. Attraverso la vittoria di corse e gare competitive la Diatto si fece conoscere in Italia e nel mondo. Nel 1909 Clement abbandonò la società, che rimase interamente italiana con il nome "Fonderie Officine Frejus". Nel frattempo la produzione si orientò anche verso i veicoli industriali ed è stata la prima azienda al mondo ad applicare il motore a benzina alle macchine agricole (falciatrice da erba e mietitrice da riso). Successivamente sono numerose le trasformazioni nella sua struttura societaria: viene ceduta, acquistata, ampliata, cambia indirizzo produttivo (motori aeronautici), nel 1923 viene messa in liquidazione e nel 1924 la sede è spostata da borgo San Paolo. La Diatto verrà poi incorporata nel 1955 dalla Spa Veglio di Torino, (Calosso & Ordazzo, 2009; Donna, 2010).

Nel frattempo, nel 1927 è la Snia Viscosa (produzione di fibre sintetiche, seta artificiale, fibre chimiche) a rilevare gli stabilimenti dismessi della Diatto. Nonostante alcuni problemi con la crisi del 1929, tra il 1930 e il 1936 la produzione passò da 11,5 milioni di kg a 47 milioni di kg di fibre tessili artificiali, garantendo una marcata solidità finanziaria all'impresa. La forte espansione dell'azienda arrivò a raggiungere i 620 dipendenti nel solo stabilimento di borgo San Paolo, gli operai provengono dal Veneto e creano una cospicua comunità, (i dirigenti della Snia Viscosa si recavano infatti spesso in Veneto in quanto grande serbatoio di forza lavoro).

Negli anni della seconda guerra mondiale le maestranze presero parte alle agitazioni e agli scioperi: nel 1943 a causa di una marcata protesta contro il regime, la direzione stabilì il licenziamento di 120 operai che vennero richiamati alle armi come segno di rappresaglia. Durante la guerra, in quanto fabbrica "ausiliaria" per eventi bellici, la fabbrica venne colpita dai bombardamenti nel 1942, che causarono la distruzione quasi completa dello stabilimento meccanico, e furono colpiti anche gli uffici e il gabinetto fotografico. Lo stabilimento si trovava quindi in una situazione di forzata inattività, i lavoratori erano costretti a recarsi sul posto di lavoro ma non potevano svolgere nessuna attività produttiva (Donna, 2010).

Nel secondo dopoguerra lo stabilimento tornò a livelli produttivi più che soddisfacenti, con il boom economico ci fu una maggiore concorrenza di nuovi filati in fibra sintetica (rayon) e uno spostamento dei consumi verso le fibre naturali (lana, lino, seta, cotone). La Snia Viscosa abbandonò in seguito l'impianto di borgo San Paolo che venne rilevato dalla Città e utilizzato come magazzino e deposito per gli eventi cittadini (sedie, tavoli, transenne, pedane, ecc.) e come sede dell'Ufficio Toponomastica e Statistica fino al 2012. Dal 2001 l'immobile localizzato tra via Frejus e via Cesana è considerato tra gli "Edifici di valore documentario" del PRG torinese<sup>93</sup>. Vengono però anche individuate tracce di amianto in alcune delle pavimentazioni esistenti.

---

<sup>93</sup> Nello specifico, la tabella dei tipi di intervento ammette per tale edificio il risanamento conservativo sull'esterno degli edifici su spazi pubblici, la ristrutturazione edilizia sul sistema distributivo e nell'interno dei corpi di fabbrica, il risanamento conservativo nei cortili, giardini privati e fronti verso tali spazi secondo le definizioni dell'allegato A delle N.U.E.A., con possibilità di ristrutturazione edilizia ai sensi del comma 19. (Fonte: <http://www.comune.torino.it/torinofondo/schede/frejus21/#tutela>).

Il complesso rientra nell'Art Nouveau italiana ed è dichiarato di interesse dalla Soprintendenza nel 2007 (D.lgs. 42/2004). Nel 2013 è stato inserito nell'ambito di recupero, trasformazione e valorizzazione "Le Fabbriche. Società Automobili Diatto" per essere infine oggetto di un progetto che prevede la realizzazione di residenza e di un centro commerciale. L'immobile è stato inserito in un portafoglio cittadino "Fondo Città di Torino" che viene gestito da Prelios SGR e Equiter (società di Intesa San Paolo). Nel 2010 il vincolo di tutela sull'edificio è stato annullato e sostituito da uno meno restrittivo, che tutela solo alcune parti dello stabilimento (la palazzina uffici, il fabbricato dell'officina e la facciata di via Revello). Nello stesso anno Prelios SGR ha affidato l'incarico di redigere il progetto di trasformazione dell'area allo studio torinese Mellano, questo progetto urbanistico diventerà l'attuale PEC. La variante parziale 154 del 2007 del Comune di Torino prevede per l'ambito 8.22 – Frejus il cambiamento di destinazione da servizi e misto produttivo a zona urbana di trasformazione (ZUT) attrezzata con aree di parcheggio pubblico. Per una superficie territoriale pari a 18.312 mq, l'indice territoriale corrisponde 1 mq/mq, di cui è previsto 80% per la funzione residenziale e il 20% ASPI (Attività di Servizio alle Persone e alle Imprese) e la cessione della palazzina alla Città.

Il progetto dello Studio Cucchiarati srl segue queste impostazioni e prevede: tre stecche residenziali di 7-8 piani f.t., un centro commerciale, 1200 mq di verde pubblico e un asse pedonale lungo via Valdieri.

In risposta si costituisce un comitato spontaneo "SniaRischiosa" che mette insieme le associazioni Pro Natura e Legambiente e il centro sociale Gabrio, che esprime preoccupazione per la demolizione delle strutture, la necessità di bonifica dell'area e l'interesse verso una progettazione partecipata del lotto da trasformare. Nel settembre 2012 anche la Circoscrizione (3) si esprime in merito al progetto: per quanto non vincolante, il parere è favorevole a condizione che siano accolte le osservazioni, che vedono la contrarietà rispetto al centro commerciale e la perplessità per la realizzazione di un parcheggio in rotazione (simile a quello già in funzione nella zona vicina di corso Racconigi e del "Lingottino"). Nel frattempo, nel giugno 2013 viene avviata la demolizione dell'area non vincolata, i capannoni (vedi immagini successive).

La vicenda ha suscitato molto clamore nell'ambito cittadino: diversi organi di stampa se ne sono occupati, tanto che l'Urban Center Metropolitano ha avviato una serie di incontri sui temi della tutela dell'architettura industriale del primo Novecento a Torino, è stata organizzata una manifestazione di protesta e l'inizio dei lavori di abbattimento dei capannoni ha visto la resistenza del comitato spontaneo contrario al progetto di valorizzazione. La trasformazione dell'area Diatto propone nuovamente una soluzione progettuale già vista in altre porzioni di città: nuove residenze, un centro commerciale, ridotti spazi pubblici e parcheggi sotterranei.



**Figura 2. Vista della palazzina uffici e del muro perimetrale della Diatto – Snia Viscosa da via Frejus angolo via Cesana**



*Fonte: fotografia delle autrici, settembre 2015*

**Figura 3. Vista dell'area Diatto – Snia Viscosa al termine delle demolizioni dall'angolo tra via Cesana e via Moretta. Si può osservare il mantenimento del muro perimetrale e della relativa copertura.**



*Fonte: Fotografia delle autrici, settembre 2015*



## 2.2. Westinghouse - Nebiolo

L'area oggetto del secondo approfondimento è legata alla storia delle Officine Grandi Riparazioni (OGR) di Torino. Nell'identificarla si fa riferimento ai due stabilimenti che si localizzavano in questo perimetro: Westinghouse e Nebiolo.

La Westinghouse si insedia nell'area nel 1906, a seguito dell'adozione, da parte delle ferrovie italiane, del freno Westinghouse per il proprio parco convogli. Il crescente sviluppo della rete italiana rende necessaria la costituzione di un'azienda italiana che produca in loco i freni pneumatici per le vetture, l'area a ridosso delle OGR risulta ideale per questo scopo e l'atto costitutivo della "Compagnia Italiana Westinghouse dei Freni" viene firmato nel 1906. Lo stabilimento era originariamente della Rapid, fabbrica costruttrice di ricambi per auto. Dal 1907 il reparto fonderia, appena realizzato, conoscerà un progressivo potenziamento. Durante la Grande Guerra l'azienda viene mobilitata dallo Stato per la fornitura di materiale per l'armamento dell'esercito. Alla produzione di freni si affianca quindi quella di munizioni per artiglieria e motori per aeroplani (per conto dell'Isotta Fraschini). Nel dopoguerra la crescita della domanda interna spinge la società ad entrare nel mercato dei segnali creando nel 1922 la "Compagnia Italiana dei Segnali", specializzata in impianti di segnalazione. Nel 1928 la fusione tra il settore dei freni e quello dei segnali dà vita alla "Compagnia Italiana Westinghouse – Freni e Segnali", che vedrà una fase di espansione fino alla seconda guerra mondiale. Nel corso della guerra, le incursioni aeree del 1942 vedono la distruzione totale dell'officina meccanica e della fonderia, dei macchinari e di quasi tutti gli impianti. Ciò nonostante, l'attività produttiva continua e nel 1943 i lavoratori del – ricomposto – reparto fonderia (900 operai) attuano un breve sciopero per ottenere le 48 ore lavorative settimanali. Le autorità militari però portano avanti un severo provvedimento disciplinare e 10 operai vengono inviati al fronte, revocandogli l'esonero. Il 27 aprile 1945 i partigiani salgono sui tetti dello stabilimento e con l'aiuto delle maestranze presidiano la fabbrica. A seguito di alcune schermaglie con il vicino carcere Le Nuove, si ottiene la resa del comandante del carcere e la liberazione dei detenuti politici. Dopo tre giorni la fabbrica riprende l'attività produttiva. Dal secondo dopoguerra in poi l'azienda conosce un lungo periodo di sviluppo fino agli anni '80. Tra gli anni '80-'90 l'azienda si trasferisce in altre sedi produttive e dopo alterne vicende societarie converge nella "Wabco Automotive Italia", produttrice di sistemi di frenatura a controllo elettronico con sede a Collegno. Lo stabilimento Westinghouse viene successivamente abbattuto (Calosso & Ordazzo, 2009; Donna, 2010).

La Nebiolo ha una lunga storia: la produzione di macchine grafiche e fonderia di caratteri tipografici nasce nel 1878 nel torinese. Durante la prima guerra mondiale viene convertita alla produzione di macchine utensili quale azienda "ausiliaria", negli anni 20' con una fase di riorganizzazione e razionalizzazione del ciclo lavorativo l'azienda apre tre nuovi stabilimenti in città. Uno di questi è lo stabilimento delle "Officine Dubosch Lavorazioni Meccaniche", in via Boggio 26, acquistato nel 1922. L'edificio ha una facciata liberty ed è stato progettato nel 1910 dall'ing. Santané, comprende un'area di 30 mila mq, di cui 22 mila coperti. In questo stabilimento la Nebiolo trasferisce la "Sezione Fabbrica Macchine", che si contraddistingue per la modernità dei macchinari e l'organizzazione del lavoro. L'edificio di lunghezza pari a 125 m, di due piani, era organizzato con: al pian terreno un unico salone (reparti di montaggio e macchinari pesanti, trapani radiali, alesatrici e pialle), al primo piano si

trovava l'ufficio tecnico, l'archivio, la scuola, il locale elettricisti e i magazzini. 600 operai lavoravano nelle diverse sezioni e ogni anno venivano lavorati 2 milioni di kg di ghisa, 100 mila kg acciaio, e venivano prodotte più di 900 macchine (cinque collaudi prima della consegna). Nel corso degli anni 20' si registra tensione tra le organizzazioni dei lavoratori e la direzione aziendale, nel frattempo l'azienda vive un periodo di crescita grazie alle esportazioni. Per superare la crisi del 1929 e le sanzioni economiche imposte all'Italia (1935), la Nebiolo decide di diversificare la produzione con la lavorazione extra-grafica. La fabbricazione di macchine utensili, (torni, torni di utensileria, affilatrici, piallatrici, spuntatrici), dal 1936 garantisce un buon risultato economico. Durante la seconda guerra mondiale la domanda crescente di componenti per proiettili, bombe a mano e macchine utensili permette un utile sopra i 4 milioni di Lire nel 1940. Tra il 1942 e il 1943 gli ingenti bombardamenti danneggiano i macchinari, con la distruzione quasi completa del magazzino centrale, e dal 1944 l'attività produttiva si svolge sotto l'occupazione tedesca. La direzione cerca di limitare al minimo i livelli di produzione e difendere le maestranze e i posti di lavoro, appoggiando la causa della Liberazione. Quando i tedeschi decidono di trasferire le linee produttive sul Lago di Garda, in quanto ritenuto più sicuro, i vertici aziendali ricostruiscono gli impianti danneggiati e rinnovano i macchinari distrutti. Se l'utile netto continua a salire, (5 milioni nel 1944), il 1944 è l'anno della maggiore mobilitazione del movimento antifascista negli stabilimenti Nebiolo (800 dipendenti in borgo San Paolo). Sono tre le brigate SAP della Nebiolo: la terza, chiamata "Brigata Giulio" in onore di Giulio Berardengo, dipendente della Nebiolo caduto in guerra, si distingue negli ultimi mesi di guerra per gli spericolati ma efficaci interventi. Collaborando con la mobilitazione di altri stabilimenti (Fiat Materiale Ferroviario e Westinghouse), nel 1945 si crea anche il Comitato di Liberazione di Fabbrica. Il carattere di azienda "ausiliaria" fa sì che, con il consenso della direzione, sia possibile distribuire ai partigiani parte delle riserve alimentari e dei combustibili destinati alla produzione. La dirigenza difende i dipendenti, evitandogli la deportazione decisa dai tedeschi, a seguito dello svolgimento di un breve sciopero. Al termine della seconda guerra mondiale la Nebiolo incorpora altre industrie meccaniche e di strumenti tessili, ed ha un alto tasso di decentramento in tutto il Piemonte (Calosso & Ordazzo, 2009; Donna, 2010).

Nell'area degli stabilimenti Westinghouse e Nebiolo è stato previsto nel 2002 un progetto di trasformazione urbana che prevedeva l'insediamento di un centro culturale di livello internazionale (con 5000 visitatori al giorno), una biblioteca predisposta per un milione di volumi consultabili a scaffale aperto. Il progetto è stato curato dall'arch. milanese Mario Bellini e la sua cancellazione a seguito della mancanza di risorse ha alimentato il dibattito cittadino nel corso degli anni. Se questa era la destinazione d'uso più conosciuta a livello cittadino, in realtà l'area faceva parte di un progetto più complesso: lo stesso PRG del 1995 destinava l'area in oggetto a "zona urbana di trasformazione" (ZUT). L'area di intervento era la totalità della cosiddetta Spina 2, suddivisa in tre ambiti (8.18/1 programma integrato, 8.18/2 Le Nuove, 8.18/3 Porta Susa). L'ambito che interessa l'area della Westinghouse e della Nebiolo (e i giardini pubblici contermini) è quello denominato programma integrato che corrisponde all'area compresa tra via Borsellino, corso Vittorio Emanuele II, corso Ferrucci e via Vochieri. Sottoscritto nel 1998 e approvato nel 1999 per quest'area di 133.030 mq era previsto un Programma Integrato di Intervento (PRIN). Questo

strumento, (insieme ai PRiU), è stato utilizzato dalla Città nella fase iniziale di attuazione del PRG seguendo elementi di innovazione procedurale (procedura competitiva a livello nazionale, obbligatorietà del concorso di risorse pubbliche e private, valutazione esplicita delle convenienze pubbliche e private, accordo di programma), (Saccomani, 2008). Se la politica del piano prevedeva una grande offerta immobiliare, (basata sulle trasformazione delle aree industriali), al fine di dare una nuova immagine alla città e competere sul mercato degli investimenti, questi strumenti hanno facilitato l'avvio dell'attuazione del piano, hanno svolto un ruolo tradizionale nei meccanismi di trasformazione urbana. Hanno fornito un apporto di risorse pubbliche in una fase in cui il mercato immobiliare si presentava estremamente debole, rendendo anche espliciti i problemi attuativi dovuti alle caratteristiche tecniche del PRG (ibid.). I PRIN si sono quindi rivelati strumenti di supporto pubblico alle trasformazioni "ordinarie" private, nella più consolidata tradizione torinese, questo sia per i promotori sia per il prodotto realizzato (ibid.).

La scadenza dell'Accordo di Programma di questo PRIN è stata prorogata fino al febbraio 2009. All'attuazione del PRIN, anche se parziale, è seguita nel 2002 la Variante 35 al PRG, che ha recepito gli indirizzi programmatici, confermando la suddivisione in tre ambiti e introducendo alcuni cambiamenti, tra cui la ridefinizione del perimetro e la previsione nell'area a servizi di un nuovo centro culturale, comprensivo della nuova biblioteca civica e di una sala teatrale. Al suo interno l'ambito 8.18/1 era stato a sua volta suddiviso in cinque unità di intervento. Nel 2003 l'unità di intervento 2 è stata a sua volta modificata (tramite variante urbanistica) per permettere la realizzazione del Villaggio Media Spina 2, ciò ha comportato una modifica nella SLP da realizzare e l'eliminazione di una modesta parte di aree a servizi pubblici. Nel 2005 una nuova variazione delle unità di intervento si è resa necessaria. Ancora nel 2011 è stata portata avanti una modifica all'Accordo di Programma, che ha rivisto ancora la suddivisione delle unità di intervento, modificando la destinazione e l'orientamento della SLP destinata ad Attrezzature di Interesse Generale, accogliendo mq trasferiti da ambiti della Spina Centrale e inserendo un parcheggio interrato tra corso Ferrucci e via Nino Bixio, al fine di soddisfare il fabbisogno di parcheggi derivante dalla trasformazione dell'ambito di Porta Susa. È del 2013 l'ultima variante e modifica al PRIN, che prevede la trasformazione in centro congressuale polifunzionale, anche a seguito di una nota del 2011 in cui la Fondazione CRT manifestava interesse ad attivare la trasformazione dell'area. Questa modifica prevede: il mantenimento di almeno il 50% dell'area verde in piena terra attualmente esistente nella porzione di area lungo corso Vittorio; la permeabilità ciclo-pedonale e la realizzazione di percorsi; il mantenimento del filare alberato lungo via Borsellino e lungo corso Vittorio; il ripristino del viale confinante con l'impianto sportivo; la riorganizzazione del parcheggio di autobus extraurbani e del loro stazionamento, (nel corso del 2013 è stato predisposto un progetto preliminare di un nuovo terminal in corso Bolzano). Se l'attore pubblico dovrà occuparsi della ricollocazione in città degli uffici comunali e delle attività presenti nell'ex Caserma Lamarmora, l'operatore privato che si occuperà della trasformazione dovrà ricollocare la bocciofila, l'area cani, le colonie feline e l'area gioco bimbi, attualmente presenti nel giardino pubblico. L'immobile delle Officine Nebiolo risulta vincolato e anche il fabbricato dell'ex Caserma Lamarmora va mantenuto in quanto di interesse culturale.

La SLP è passata da 34.000 a 40.000 mq con un incremento non previsto in precedenza, ai fini della realizzazione di un Centro Congressi, attività ricettive,

residenze universitarie, mentre un 25% della SLP è destinata ad attività commerciali e pubblici esercizi. Da realizzare vi sono poi 1800 mq assegnati ad ATC (Azienda Territoriale per la Casa), 5090 mq per residenze universitarie e 15000 mq relativi all'Energy Center<sup>94</sup>.

Nel frattempo, infatti, in una parte dell'area alle spalle dello stabilimento Nebiolo è stato inserito anche l'Energy Center, una struttura nata da una partnership tra il Politecnico di Torino, la Città di Torino, la Regione Piemonte, la Compagnia di San Paolo e la Fondazione CRT. La struttura, in progetto dal 2008, si occuperà dell'innovazione in campo energetico-ambientale, verranno quindi svolti al suo interno: ricerca applicata, testing di tecnologie, trasferimento tecnologico, consulenza ad enti pubblici e privati, promozione di iniziative e stimolo verso le tematiche energetiche. L'Energy Center, progettato come eco-edificio, sarà una struttura-laboratorio al servizio delle imprese e lavorerà in stretta collaborazione con l'incubatore del Politecnico al fine di essere anche un luogo fisico di incubazione di imprese innovative.

Se l'Energy Center seguirà le tempistiche legate alla partnership tra i soggetti promotori, il resto dell'area è stato affidato al vincitore dell'asta pubblica, (e unico partecipante), Amteco&Maiora<sup>95</sup>. Il progetto prevede un investimento da 100 milioni di euro e la realizzazione del centro polifunzionale da almeno 5000 posti a sedere, una torre-albergo di 90 metri e un centro commerciale. Questo soggetto privato è una società creata appositamente da Amteco, del gruppo Esselunga, e Maiora legata a importanti gruppi edili baresi. Il progettista è lo studio di Alberto Rolla, che aveva già collaborato alla proposta della Fondazione CRT poi naufragata. Dalla vittoria dell'asta pubblica nel dicembre 2013, il soggetto vincitore ha due anni di tempo per consegnare il progetto definitivo, nel frattempo però dal giugno scorso (2015) la Guardia di Finanza della Procura sta indagando sul danno erariale pari a 16,5 milioni di euro, premio assegnato all'architetto Mario Bellini per il progetto della biblioteca civica che doveva sorgere inizialmente nell'area. Il progetto, infatti, dopo il concorso internazionale e l'assegnazione del premio al vincitore è stato cestinato, l'amministrazione comunale dovrà quindi spiegare il danno alle casse pubbliche.

---

<sup>94</sup> A queste superfici vanno aggiunti i necessari parcheggi pubblici e privati da realizzare secondo le normative.

<sup>95</sup> L'area è stata venduta alla società per 19,7 milioni di euro.

**Figura 4.** Lo stabilimento Nebiolo visto da via Boggio, alle sue spalle la costruzione dell'Energy Center e sullo sfondo a sinistra le residenze universitarie già realizzate e in attività. L'impalcatura dello stabilimento Nebiolo è presente dal 2006.



*Fonte: fotografia delle autrici, settembre 2015.*

**Figura 5.** Lo stabilimento Nebiolo, sullo sfondo il Palazzo di Giustizia e gli autobus dell'autostazione dei vicini giardini Lamarmora



*Fonte: fotografia delle autrici, settembre 2015*

### 3. Conclusioni

Il contributo raccoglie due narrazioni sulla situazione torinese, che mostrano una delle possibili scelte, in termini di funzioni e destinazioni d'uso, di un'amministrazione pubblica nella trasformazione di aree industriali dismesse. Tra ipotesi di rifunzionalizzazione e trasformazione, inserimento di nuove attività e servizi, questi due casi espongono quella che appare come una delle scelte più "facili", in quanto viene mantenuto il patrimonio storico-industriale nelle sue minime caratteristiche e vengono inserite funzioni terziarie e residenziali senza particolare attenzione per il contesto urbano nel quale si collocano. Emerge, infatti, il carattere top-down dell'approccio pubblico, senza nessun tipo di dialogo né con i livelli inferiori (le Circoscrizioni) né con la collettività. Non c'è traccia di considerazione né per i cosiddetti modelli partecipativi, né per le istanze presentate dai comitati di cittadini.

Le due esperienze, fin qui sintetizzate, mostrano inoltre come in anni recenti la Città abbia agito e agisca per parti, senza una strategia per le aree dismesse non ancora trasformate e con cambi di intenzione e di destinazione nel corso degli anni. In particolare, la zona ovest, il quartiere San Paolo, ben esemplifica una situazione generale che rappresenta l'intero territorio comunale. Sono infatti numerosi gli esempi di riconversione, ma è molto comune, se non prevalente la destinazione mista residenziale e commerciale. Questa scelta viene portata avanti in borgo San Paolo sia nell'area Lancia, sia negli ex stabilimenti Materferro, ma è visibile, guardando alla città intera, anche sulle stesse Spine.

È innegabile che le fabbriche del passato industriale recuperate, trasformate, rifunzionalizzate, a Torino siano un numero risibile in confronto all'ingente lascito industriale. Per esempio, la vasta area di Spina 3 ha visto sopravvivere pochissimi elementi: la torre delle ex acciaierie oggi campanile della Chiesa del Santo Volto, la ciminiera del Museo A come Ambiente, parte delle officine Savigliano oggi galleria commerciale e il capannone dello Strippaggio del parco Dora. Proprio quest'ultimo esempio dovrebbe fornire lo spunto di riflessione su come affrontare il rapporto della città che cambia con le architetture industriali dismesse. Il parco progettato tra gli anni 2008 e 2011 dal gruppo STS S.p.a. Latz+Partner, Studio Cappato, Gerd Pfarré, Ugo Marano e Studio Pession è uno dei migliori esempi in Italia di riqualificazione di aree dismesse<sup>96</sup>. In questo caso, il cambio di funzione non ha cercato di eliminare il rapporto con gli edifici preesistenti che anzi vengono riconvertiti in monumenti (Materazzi et al., 2012). Le colonne di acciaio, alte 30 metri, e le fondazioni esistenti diventano il simbolo della riconoscibilità e dell'unicità del parco, conferendogli un'atmosfera suggestiva. La ricucitura con il contesto urbano circostante è invece, in questo caso e in molti altri, un elemento critico. Le residenze mostrano il loro retro invece che i fronti al parco, segno di una mancanza di disegno unitario e di un'evoluzione dell'area per parti, priva di attenzione alle relazioni che si instaurano tra i diversi lotti. L'assenza di dialogo tra le diverse funzioni è presente anche nelle aree indagate. L'altezza degli edifici, le scelte architettoniche e funzionali non sembrano dialogare con il contesto, ma ripropongono schemi progettuali legati ai benefici economici dell'operazione immobiliare in atto: residenza, parcheggi, centri commerciali. I lasciti industriali restano e vengono utilizzati solo come elementi

---

<sup>96</sup> Il parco ha ottenuto il premio International Architecture Award nel 2012 dal Chicago Athenaeum-Museum of Architecture and Design.



decorativi delle nuove facciate. Inoltre, anche l'inserimento delle aree verdi appare, nei progetti, quasi come un elemento "di risulta": non si tratta infatti di sistemazioni in piena terra, quanto di inserimento sopra superfici a parcheggio o negli interstizi edificati.

Il patrimonio storico industriale di borgo San Paolo (e della stessa città) è sicuramente ingente, non si intende qui fare una critica gratuita alla trasformazione di queste aree, si ritiene però che una maggiore diversificazione delle funzioni e attenzione al recupero del patrimonio esistente sia necessaria. Non tutti gli stabilimenti possono essere trasformati in servizi pubblici, ma la liberalizzazione della trasformazione e il totale asservimento alle esigenze del soggetto privato fanno sì che, ancora nel 2015, in una fase di crisi finanziaria ed economica molto forte, l'unica soluzione per la gestione di ambiti urbani da trasformare sia la realizzazione di centri commerciali. La cui presenza – è stato dimostrato in altre aree cittadine – non incentiva né il fiorire di altre attività economiche e sociali nei pressi, né garantisce la vitalità dell'ambito urbano. L'area dell'ex Diatto – Snia Viscosa si presta ad una riflessione su questi temi. La vivacità commerciale dell'area di borgo San Paolo è strettamente legata alla presenza del mercato di corso Racconigi e al commercio diffuso presente nelle vie limitrofe (via Di Nanni, Frejus, ecc.). La realizzazione di un centro commerciale nell'area Diatto e di un secondo poco distante, presso la Westinghouse, sicuramente non favorisce né i mercati rionali, né le vie commerciali presenti nell'intorno, (i progetti non influiscono solo su borgo San Paolo, ma anche sulle altre aree commerciali presenti).

L'amministrazione pubblica è, secondo l'ordinamento italiano, in grado di stabilire secondo logiche conformative l'andamento delle trasformazioni urbane. È sulla base di questo principio che appare naturale mettere in discussione l'operato pubblico, che spesso dà la priorità agli interessi privati prima che a quelli collettivi. È bene ricordare che l'affermarsi dell'urbanistica consensuale è nata proprio in seguito al bisogno di progetti di riqualificazione e riconversione urbana, poiché nella maggioranza dei casi le trasformazioni delle aree riguardavano aree private e per questo dovevano risultare economicamente convenienti ai proprietari. La forte domanda di riqualificazione ha però richiesto un altrettanto adeguamento di standard e di servizi che l'amministrazione non era, e non è oggi più che mai, in grado di soddisfare direttamente, per questo si è passati all'affidamento al privato per coprirne i costi. Il tema delle risorse finanziarie risulta quindi determinante nel favorire azioni che sono in deroga al piano regolatore generale, e che sembrano ormai la prassi. Azioni in cui l'amministrazione tende a concedere diritti edificatori premiali al fine di ottenere un'adeguata urbanizzazione dell'area di trasformazione. Va però anche ricordato come l'accordo pubblico-privato è da sempre un fenomeno consolidato nella pianificazione urbanistica laddove il PRG, pur rinviando al piano di dettaglio, indica già le volumetrie ammesse e le destinazioni d'uso, mentre la concezione regola gli oneri tra le parti.

Quello di cui si ha bisogno è ridare forza al piano urbanistico, gli accordi urbanistici hanno ragione di esistere ma gli scambi edificatori hanno bisogno di essere attuati non in deroga al piano ma all'interno del piano, al fine di garantire equità e una trasformazione della città unitaria. È innegabile che il piano oggi abbia bisogno di una maggiore flessibilità. La stessa evoluzione del tradizionale strumento del piano regolatore in piano strutturale e piano operativo può costituire un aumento della flessibilità della tecnica urbanistica, ma, allo stesso tempo, anche questi strumenti

dovrebbero essere soggetti ad un meccanismo di contrattazione che persegue l'interesse pubblico prima di quello privato.

## Bibliografia

- Calosso, F. e Ordazzo, L. (2009), *Borgo San Paolo. Storie di un quartiere operaio*, Graphot Editrice, Torino.
- Caruso, N. e Pedè, E. (2014), "La rigenerazione senza soldi", *Urbanistica Informazioni*, 257, pp.5-8.
- Davico, L. (2009), "Trasformazioni urbane" in: Leau Vive Comitato Rota (a cura di), *10 Anni per un'altra Torino*, Guerini e associati, Milano, pp. 73-104.
- Donna, S. (2010), *Le antiche fabbriche di Borgo San Paolo*. Èl Torèt Editore - Monginevro Cultura, Torino.
- Materazzi, G. e Arbizzani, E. (2012), "Considerazioni critiche sulle metodologie e gli strumenti per la riqualificazione delle aree industriali dismesse", Atti di Convegno, Maggio, Ritrovato:  
[http://www.researchgate.net/profile/Giulia\\_Materazzi/publication/265843532\\_Considerazioni\\_critiche\\_sulle\\_metodologie\\_e\\_gli\\_strumenti\\_per\\_la\\_riqualficazione\\_delle\\_aree\\_industriali\\_dismesse/links/541ca2b10cf203f155bb12ed.pdf](http://www.researchgate.net/profile/Giulia_Materazzi/publication/265843532_Considerazioni_critiche_sulle_metodologie_e_gli_strumenti_per_la_riqualficazione_delle_aree_industriali_dismesse/links/541ca2b10cf203f155bb12ed.pdf) (ultima consultazione 14 Settembre 2015)
- Saccomani, S. (2001), "Torino. Le aree industriali dismesse tra strategie di sviluppo e trasformazione immobiliare" in: Dansero, E. Giaimo, C. e Spaziente, A. (a cura di), *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: i temi e le ricerche*, Alinea, Firenze, pp. 123-133.
- Saccomani, S. (2008), "Il PRG e i programmi complessi", Atti e Rassegna Tecnica della Società degli Ingegneri e degli Architetti di Torino, LXII (1-2), pp.183-194.
- Spinelli, C. (2009), "Quale transizione per l'ex cittadella delle fabbriche? La vicenda di Spina 3 e un futuro ancora da costruire" in: Fondazione Vera Nocentini, *Torino che cambia. Dalle Ferriere alla Spina 3. Una difficile transizione*, Angolo Manzoni, Torino, pp. 157-263.
- Urbani, P. (2008), "I nuovi scenari della riconversione urbana", Atti di Convegno Concertazione e perequazione urbanistica, 17-18 giugno 2008, Lisbona. Ritrovato:  
<http://www.pausania.it/files/lisbona.pdf>

## Sitografia

- [http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/media/files/ALBO\\_PRETORIO/ACCORDI\\_DI\\_PROGRAMMA/Spina\\_2\\_centro\\_congressi/VARIANTE\\_URBANISTICA\\_SPINA\\_2\\_PRIN.pdf](http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/media/files/ALBO_PRETORIO/ACCORDI_DI_PROGRAMMA/Spina_2_centro_congressi/VARIANTE_URBANISTICA_SPINA_2_PRIN.pdf)
- <http://www.museotorino.it/view/s/7b275e097961488fbee519af17573cf1>
- <http://snarischiosa.noblogs.org/>
- <http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/sue/pianiesecutiviconvenzionati/203.html>
- <http://www.comune.torino.it/torinofondo/schede/frejus21/>
- <http://torino.pro-natura.it/index.php?c=dettaglio-notizia&id=125>
- <http://www.museotorino.it/view/s/9886e08fad214fc691d09bc7b873394c>
- <http://www.salviamoilpaesaggio.it/blog/2013/05/westinghouse-addio-a-unaltra-area-verde-di-torino/>
- [http://www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com/art/citta/2015-04-24/torino-nuovo-piano-strategico-142124.php?uuiid=Ab99mXoL&refresh\\_ce=1](http://www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com/art/citta/2015-04-24/torino-nuovo-piano-strategico-142124.php?uuiid=Ab99mXoL&refresh_ce=1)
- <http://www.lastampa.it/2013/12/31/cronaca/lofferta-dellesselunga-quasi-milioni-per-lex-westinghouse-tP4ZnNPgOAoSSjJfnOtrM/pagina.html>
- <http://www.studiorolla.it/project/centro-congressi-ex-westinghouse/>
- [http://torino.repubblica.it/cronaca/2015/06/03/news/sedici\\_milioni\\_per\\_la\\_maxibiblioteca\\_mai\\_nata\\_la\\_corte\\_dei\\_conti\\_chiede\\_i\\_soldi\\_a\\_giunta\\_e\\_consiglieri-115941630/](http://torino.repubblica.it/cronaca/2015/06/03/news/sedici_milioni_per_la_maxibiblioteca_mai_nata_la_corte_dei_conti_chiede_i_soldi_a_giunta_e_consiglieri-115941630/)



<http://www.ecodallecitta.it/notizie/377673/larea-ex-westinghouse-fa-da-apripista-con-il-commercio-cambieremo-torino/>  
<http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/comunicazioni/229.html>  
<http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/comunicazioni/233.html>  
<http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/variazioni-al-prg/accordi-di-programma/128.html>  
<http://www.compagniadisanpaolo.it/News/Energy-Center>  
[http://bandi.comune.torino.it/portal/page?\\_pageid=56,1434782&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL&\\_piref56\\_1673343\\_56\\_1434782\\_1434782.strutsAction=/setCurrentBandoAction.do%3FRiga%3D10930.0&Riga=10930.0](http://bandi.comune.torino.it/portal/page?_pageid=56,1434782&_dad=portal&_schema=PORTAL&_piref56_1673343_56_1434782_1434782.strutsAction=/setCurrentBandoAction.do%3FRiga%3D10930.0&Riga=10930.0)  
[http://www.regione.piemonte.it/cgi-bin/ufstampa/comunicati/dettaglio\\_agenzia.cgi?id=16027](http://www.regione.piemonte.it/cgi-bin/ufstampa/comunicati/dettaglio_agenzia.cgi?id=16027)

## Mirafiori: storia (di una ricerca e) di un progetto di reindustrializzazione

Valentina Pacetti

### Introduzione

Il 30 luglio del 2005 Comune di Torino, Regione Piemonte e Provincia di Torino acquistano da Fiat Auto 300.000 mq di aree industriali dismesse. L'intervento degli attori pubblici per la gestione e/o riqualificazione di aree industriali presenta una ricca tipologia, ma il caso Mirafiori costituisce per molti versi un modello originale nel panorama europeo, soprattutto per il progetto che lo accompagna: al momento dell'acquisto delle aree, l'iniziativa è parte di un più ampio piano di re-industrializzazione che dovrebbe focalizzarsi sul consolidamento del tessuto produttivo torinese, e non fa soltanto parte di un piano di riordino urbanistico.

Il caso di Mirafiori è importante anche dal punto di vista simbolico, perché lo stabilimento Fiat finisce per "condensare"<sup>97</sup> l'identità di Torino come *Company Town* (Bagnasco, Olmo, 2007): un progetto di reindustrializzazione rappresenta una possibilità di rilancio della città attraverso i suoi punti di forza tradizionali, mentre l'ipotesi del passaggio ad altra destinazione diventa in qualche modo il concretizzarsi di una metamorfosi del sistema economico e sociale. Il declino della fabbrica e dell'area finiscono per rappresentare il declino di una città che non è più fordista senza riuscire ad essere qualcosa di nuovo, diverso, alternativo.

A dieci anni dall'accordo è possibile non solo aggiornare i risultati e tentare un bilancio dell'iniziativa, ma anche avanzare qualche ipotesi sul significato che l'evoluzione dei progetti sulle aree di Mirafiori può avere in termini di governance della città. Nei paragrafi che seguono, quindi, si ripercorre la storia dell'area in esame, fotografando la situazione in tre momenti successivi della ricerca (2005, 2011, 2015), per poi offrire un'interpretazione degli sviluppi più recenti.

---

<sup>97</sup> Il termine viene utilizzato in riferimento alla proposta di Bagnasco e Olmo, secondo i quali alcuni spazi della città possono essere letti come "condensatori" di particolari processi, ossia come luoghi nei quali le trasformazioni urbane diventano visibili, assumendo una forma e una funzione emblematiche. Non a caso, in quella prospettiva, tra i "condensatori" urbani capaci di narrare le trasformazioni di Torino compariva proprio l'area di Mirafiori.

## 1. L'accordo sulle aree e TNE: una soluzione originale a una crisi annunciata

Il nostro primo incontro con il “caso Mirafiori” avviene tra il 2004 e il 2005, quando partecipiamo ad un progetto di ricerca europeo denominato “AgirE - Anticipating for an Innovative Management of Restructuring in Europe”<sup>98</sup>. Come équipe italiana, pensiamo di poter contribuire efficacemente offrendo alla comparazione internazionale la storia di ristrutturazione di uno degli stabilimenti più rappresentativi della storia industriale del nostro paese.

La cornice teorica del progetto suggeriva di leggere i processi di ristrutturazione industriale attraverso i concetti di “anticipazione strategica” e “anticipazione operativa” (Negrelli, Pichierri, 2007; Moreau, 2007): il primo indica la capacità degli attori coinvolti di prevedere le trasformazioni che investiranno il settore, i mercati o le tecnologie di riferimento, modificando di conseguenza le strategie aziendali; il secondo riguarda invece la capacità delle imprese di modificare la propria organizzazione interna in modo da affrontare queste trasformazioni nel momento in cui si manifestano.

Con il procedere della ricerca sul campo, diveniva chiaro che non avremmo potuto presentare il processo di ristrutturazione dello stabilimento Fiat di Mirafiori come un caso di successo. La principale caratteristica della vicenda che stavamo raccontando era, infatti, la pressoché totale assenza di qualsiasi forma di “anticipazione”, tanto strategica quanto operativa.

In primo luogo, i nostri interlocutori concordavano nel far risalire le origini nella crisi nelle strategie di espansione di Fiat sui mercati internazionali, strategie che Fiat aveva ritenuto di poter perseguire mantenendo intatta una logica fordista di produzione di massa, e investendo in un continuo aumento della capacità produttiva. Le evoluzioni dei mercati, dei consumi e dei modelli organizzativi avevano decretato il fallimento di quella strategia, che aveva lasciato l'azienda ampiamente sovradimensionata rispetto a quote di mercato sempre meno significative, assumendo la forma di un sostanziale e profondo errore di prospettiva. Molto lontano da qualsivoglia idea di anticipazione strategica.

In secondo luogo, il tentativo di ripercorrere le iniziative messe in campo per fronteggiare la crisi che stavamo osservando non lasciava emergere altro che un utilizzo piuttosto tradizionale di ammortizzatori sociali come cassa integrazione, prepensionamenti e mobilità. Prendeva forma in modo particolarmente netto l'assenza di qualsiasi forma di comunicazione interna, che la comparazione internazionale metteva a fuoco come uno degli strumenti privilegiati dell'anticipazione operativa. Quest'ultima dovrebbe procedere attraverso il coinvolgimento dei lavoratori e delle organizzazioni sindacali, in modo da pervenire ad una visione

---

<sup>98</sup> Il contributo che presentiamo riporta i risultati di una ricerca ripresa in più occasioni nel corso degli ultimi 12 anni. L'analisi è stata svolta in maniera integrata, accompagnando al lavoro bibliografico e all'analisi di documenti e comunicati stampa una continua ricerca empirica, condotta con tecniche qualitative, mediante osservazione partecipante (principalmente ai vari momenti di comunicazione istituzionale) e interviste a testimoni qualificati (sono stati sentiti a più riprese i vertici di TNE, i portavoce delle imprese insediate e i principali attori istituzionali coinvolti, come l'allora sindaco e vicesindaco, che erano sitati i principali promotori dell'accordo).

Le riflessioni qui riportate fanno riferimento ad un'attività di ricerca svolta insieme ad Angelo Pichierri. Le diverse fasi sono state condotte congiuntamente, e costantemente discusse. L'utilizzo del plurale non è quindi una scelta stilistica, ma riflette la maturazione comune delle riflessioni e delle interpretazioni sull'oggetto di analisi. A chi firma queste pagine si deve la stesura finale del lavoro.

condivisa delle condizioni dell'azienda, delle sue prospettive, degli strumenti da mettere in campo. Stando ai risultati della nostra rilevazione, le informazioni all'interno di Fiat, a proposito dello stato dell'azienda e delle iniziative per fronteggiarlo, erano decisamente carenti, e i processi di informazione dei dipendenti e delle loro rappresentanze (che nel frattempo sono ulteriormente indebolite da una insanabile divisione tra le diverse sigle sindacali) totalmente assenti. Secondo fonti sindacali, quando nel 2002 i vertici aziendali presentarono a Palazzo Chigi un piano industriale che prevedeva 8000 esuberanti, fu attraverso quotidiani e telegiornali che i dipendenti di Mirafiori vennero a conoscenza del rischio di chiusura del loro stabilimento. Anche l'anticipazione operativa non trovava grande spazio all'interno delle strategie di Fiat Auto.

Ciononostante, il processo di ristrutturazione di Mirafiori veniva riconosciuto come uno dei più interessanti, tra i molti studiati all'interno del nostro progetto di ricerca. Perché? Il motivo di questo apparente paradosso è da ricercare nel ruolo originale interpretato dagli attori pubblici locali, che intervengono nella risoluzione della crisi, scongiurando la chiusura dello storico stabilimento torinese. L'intervento assume la forma dell'acquisto di parte delle aree industriali dismesse di Mirafiori, ma il progetto del quale gli enti locali si fanno promotori non si limita a riprogettare l'aspetto e la destinazione di un pezzo di città: il progetto prevede un esplicito investimento nella reindustrializzazione delle aree, che dovranno essere dedicate a nuove attività produttive nel settore automobilistico, con particolare attenzione ad un sistema di fornitura che raramente è stato oggetto di specifiche politiche industriali.

Come si colloca l'accordo sulle aree all'interno del processo di ristrutturazione osservato?

L'accordo per l'acquisto delle aree industriali di Mirafiori può essere assunto come segno della conclusione della crisi Fiat che raggiunge il suo apice appunto nel 2005. La data di inizio di quella crisi si può convenzionalmente segnare nel 2000, quando Fiat sottoscrive un *master agreement* con General Motors che dovrebbe condurre verso alleanze o fusioni tra i due gruppi. Il mercato è ormai da qualche anno caratterizzato da processi di concentrazione che portano alla presenza di un numero sempre minore di gruppi industriali di dimensioni sempre maggiori. Le opzioni a disposizione delle imprese che versano in condizioni più incerte sono l'acquisizione da parte di un gruppo, oppure la chiusura.

Il periodo che segue è caratterizzato da un elevatissimo turnover ai vertici dell'azienda (ennesimo sintomo dell'assenza di una visione strategica coerente di medio periodo), e dalla morte di Gianni e Umberto Agnelli, rispettivamente nel 2003 e nel 2004, che segna, almeno dal punto di vista simbolico, la fine della presenza della famiglia fondatrice e di un radicamento dei centri direzionali nel capoluogo piemontese dettato ancora in qualche modo dalla tradizione.

Nel 2002 viene presentato alle autorità nazionali un piano industriale che rende esplicita la situazione critica in cui versa l'azienda. Come dicevamo, il piano prevede 8000 esuberanti, e paventa la chiusura dello stabilimento di Mirafiori. La notizia è uno *shock* per i dipendenti, ma anche per la città: in qualche modo il lancio del piano industriale rappresenta l'esplosione della crisi Fiat, ma anche quella del dibattito pubblico sulle sorti di Mirafiori, e sul futuro del rapporto tra la città e la fabbrica.

Il turnover ai vertici dell'azienda si arresta solo nel 2004, con la nomina di Marchionne ad amministratore delegato del gruppo, avvenuta il 1° giugno. L'entrata in scena di Marchionne, che dal 2005 è amministratore delegato anche di Fiat Auto,

segna una svolta sotto molti punti di vista: il “Piano Marchionne” dello stesso anno prevede la rescissione dell’accordo con General Motors, che frutterà all’azienda 1,55 miliardi di euro (che GM deve cedere a Fiat pur di non essere costretta ad acquistare l’azienda italiana come previsto dalla “put option” contenuta nell’accordo del 2000), la dichiarazione che l’azienda deve uscire dalla crisi facendo ripartire la produzione, e la manifestazione di un atteggiamento totalmente nuovo dell’amministratore delegato nei confronti delle relazioni industriali e del sindacato (che viene definito, nel discorso inaugurale presso l’Unione Industriale, come una “risorsa” del sistema italiano).

Nel frattempo, anche la città sembra prendere coscienza della situazione di profonda difficoltà in cui versa l’azienda, e nel mese di luglio Fim, Fiom, Uilm e Fismic organizzano le “24 ore per Mirafiori”, una manifestazione volta a coinvolgere la cittadinanza e l’opinione pubblica, e a richiedere esplicitamente un intervento da parte degli attori pubblici per il salvataggio di Mirafiori. Si tratta senza dubbio di un’iniziativa quasi esclusivamente simbolica, che però vale la pena ricordare per un paio di ragioni: in primo luogo si tratta del primo momento in cui i sindacati superano le divisioni che ancora si consumano all’interno della fabbrica; in secondo luogo, per la prima volta la via d’uscita di una crisi che ormai si protrae da anni è individuata in qualche forma di accordo che preveda il coinvolgimento degli enti locali, che erano rimasti fino a quel momento a guardare, e che vengono invece invocati a gran voce da sindacati e cittadini, che vedono nella chiusura dello stabilimento storico della città un rischio per il sistema locale nel suo complesso.

Nell’estate del 2005 Città di Torino, Regione Piemonte e, con una quota minoritaria, Provincia di Torino acquistano, per 70 milioni di euro, 300.000 metri quadri di aree industriali dismesse di Fiat Auto, collocate tra diversi stabilimenti di Mirafiori, ai quali si aggiungono gli spazi del Campo Volo di Collegno. Il comunicato stampa rilasciato da Fiat Auto il 30 luglio 2005 recita: “Gli Enti territoriali piemontesi (Regione Piemonte, Provincia di Torino e Città di Torino) e la Fiat hanno raggiunto un’intesa di principio per valorizzare l’area industriale di Mirafiori, sostenere l’indotto automobilistico e favorire la formazione del personale e le attività di ricerca e sviluppo tecnologico”.

Non è un caso che le prime righe del comunicato stampa presentino l’intervento come uno strumento di “valorizzazione” dell’area e di “sostegno” all’indotto automobilistico: sono proprio questi gli obiettivi dell’importante investimento sostenuto dagli attori pubblici locali. Il sostegno al settore auto viene declinato attraverso i temi della formazione professionale e delle attività di ricerca e sviluppo, come a sottolineare che l’idea di sviluppo che si vuole promuovere non è legata solo al mantenimento dell’occupazione produttiva all’interno delle fabbriche, ma alla crescita delle attività ad alto contenuto di competenze e ad alta formazione come quelle di progettazione, di gestione e di innovazione.

In chiave comparativa, l’intervento dell’attore pubblico per la riqualificazione di aree industriali dismesse non è del tutto nuovo né originale. Originale è invece l’esplicita dichiarazione di voler dare a quelle aree una destinazione prettamente industriale, con una caratterizzazione settoriale definita: le aree, una volta ristrutturate, dovranno accogliere imprese del settore Automotive, prevalentemente di dimensioni medie o medio-piccole, perché il progetto ha come obiettivo il sostegno e la rivitalizzazione dell’indotto, o meglio del sistema di subfornitura che gravita attorno alla produzione automobilistica.

Il fatto che si tratti di un intervento innovativo è in qualche modo confermato dal fatto che gli enti locali coinvolti non dispongano di strutture amministrative adeguate per la gestione delle aree, e che si renda quindi necessaria la costituzione di un'agenzia *ad hoc*: le agenzie costituiscono infatti uno degli strumenti privilegiati per l'implementazione di politiche innovative, in particolar modo a livello locale, e soprattutto quando tali politiche prevedono la collaborazione tra soggetti pubblici e privati e/o tra soggetti pubblici attivi su diverse scale territoriali (Pacetti, 2015; Pichierri, 2002). Nel caso in esame, la costituzione di una nuova organizzazione è indispensabile per dare forma a un'iniziativa che prevede non solo la collaborazione tra attori pubblici e privati (Fiat ed enti locali), ma anche quella tra attori pubblici attivi su diverse scale territoriali (Regione, Provincia e Comune di Torino).

Il 14 ottobre 2005, quindi, a pochi mesi dall'accordo, i soggetti firmatari danno vita a TNE (Torino Nuova Economia), un'agenzia che ha come missione «la riqualificazione e la valorizzazione delle aree acquisite da Fiat S.p.A. per la realizzazione del Polo Tecnologico di Mirafiori e del Campo Volo di Collegno», attraverso la bonifica, la riconversione e l'assegnazione dei lotti a imprese del sistema dell'auto. Alla nuova struttura vengono affidati i terreni e gli immobili acquistati, con il mandato di dare vita a contesti in grado di accogliere, o meglio di attrarre, imprese con le caratteristiche sopra richiamate. Fiat detiene una quota di minoranza, pari al 10% delle azioni della nuova società.

L'uscita dello stabilimento di Mirafiori dalla crisi oggetto della nostra indagine può essere datata al 26 maggio del 2006, momento in cui viene inaugurata la nuova linea di montaggio della Grande Punto. Il modello, che nei piani dell'azienda doveva essere prodotto a Melfi, viene invece assegnato alla fabbrica torinese proprio in seguito all'accordo sulle aree, scongiurando, almeno per il momento, qualsiasi ipotesi di chiusura.

L'interpretazione di quanto brevemente richiamato può essere a nostro avviso articolata attorno a due temi centrali.

Il primo riguarda l'annosa questione del rapporto tra attore pubblico e grande impresa, che assume, in relazione al nostro campo di indagine, la connotazione specifica del rapporto tra Fiat e Governo Locale. L'intervento degli attori pubblici segna una svolta in una situazione che faticava a trovare una via d'uscita, e ne diamo una lettura sostanzialmente positiva, sebbene molti ne abbiano criticato e ancora ne critichino non solo i contenuti, ma l'impostazione generale: l'idea di destinare le risorse pubbliche al salvataggio di una sola impresa può essere considerata inopportuna, se non iniqua. Per non parlare della possibilità di leggere l'acquisto di aree industriali dismesse come un modo per aggirare i vincoli imposti dall'Europa nei confronti degli aiuti di stato alle imprese nazionali. Tuttavia, la vicenda può essere letta non solo come uno "scambio" (tra il denaro pubblico investito per acquistare terreni e vecchi immobili di proprietà di Fiat e la collocazione della produzione della Grande Punto a Mirafiori), ma anche come un intervento particolarmente lungimirante da parte dell'attore pubblico, nel tentativo di rendere la collocazione delle imprese entro i propri confini più vantaggiosa, all'interno di una competizione tra i territori che si fa sempre più serrata ed evidente. La competizione coinvolge altre regioni europee, come pure altre regioni italiane: il confronto con gli altri stabilimenti Fiat in Italia e all'estero è esplicito, ma non esaurisce il tema, perché la scelta di utilizzare la dotazione di TNE come fulcro di un nuovo distretto tecnologico mira a

dotare il territorio di un vantaggio competitivo nuovo nei confronti anche di altre imprese del settore, che possono trovare nell'area metropolitana torinese una possibilità di insediamento favorevole.

Il secondo tema, forse ancora più rilevante anche dal punto di vista teorico, ruota attorno al fatto che quella che abbiamo cercato di raccontare è una crisi che non riguarda solo la fabbrica, ma anche la città. Una città che ha per molto tempo costruito il proprio sviluppo e la propria identità attorno ad una precisa vocazione industriale. A ridosso di quella nostra esperienza di ricerca, avevamo descritto il rapporto tra la città e la fabbrica a partire dal secondo dopoguerra attraverso i termini di "separatezza" e "dominio" (Pichierri, Pacetti, 2008). Il primo termine voleva indicare da un lato la separazione anche fisica della fabbrica, ben rappresentata da un muro perimetrale che non lasciava intravedere quasi nulla di quanto avveniva all'interno dei suoi confini; la "separatezza" si esprimeva però anche nella pretesa autonomia rispetto al contesto, nella possibilità di definire proprie regole all'interno, nella costruzione di "una città nella città". La distinzione tra le due sfere di influenza risultava spesso in qualche forma di "dominio" della fabbrica sulla città, nel senso che, mentre la città rinunciava a qualsiasi forma di influenza sulle strategie e sulle regole interne della fabbrica, quest'ultima indirizzava, più o meno consapevolmente, molte delle politiche dell'epoca: è sufficiente pensare ai flussi migratori e ai processi di urbanizzazione, ma anche a forme più sottili di influenza, come quelle che si esprimono nella sincronia tra i servizi pubblici (fasce orarie di autobus e tram, innanzitutto, ma anche turni di pulizia delle strade, ecc.) e i tempi della produzione, o l'accettazione della propria identità di *one company town*, con quanto ne consegue in termini di politiche industriali ma non solo.

La crisi che abbiamo descritto può allora essere letta anche come un'opportunità a portata dell'attore pubblico locale per modificare questa relazione e rinunciare definitivamente ad un ruolo subalterno nei confronti dell'azienda. L'impostazione teorica della ricerca AgirE ci aiuta a precisare questo passaggio. Possiamo infatti dire che gli enti locali esprimono attraverso l'accordo sulle aree di Mirafiori quella capacità di anticipazione che era risultata totalmente assente da parte di Fiat: non solo nella capacità di individuare una soluzione e di predisporre gli strumenti necessari per realizzarla, come l'agenzia TNE (anticipazione operativa), ma anche nella capacità di immaginare un futuro industriale alternativo per il sistema locale, centrato sul ruolo del sistema auto e sempre più indipendente dal primo produttore nazionale (anticipazione strategica).

In tale prospettiva, il 10% di azioni di TNE detenute di Fiat può assumere un significato ambivalente: una lettura ottimistica ne vede un indicatore di coinvolgimento ed interesse da parte di Fiat nelle sorti del progetto di reindustrializzazione, ma è almeno altrettanto credibile l'ipotesi pessimistica secondo la quale non si tratta di altro che dell'ennesimo, seppur debole, tentativo di controllare e influenzare le sorti delle aree ormai cedute.

La prima fase della nostra ricerca si conclude con una lettura tendenzialmente positiva della vicenda. Il nostro ottimismo è alimentato dalla capacità strategica degli enti locali e dall'insistenza dei vari soggetti coinvolti sui contenuti industriali del progetto, che sembra volersi collocare agli inizi di una nuova fase della governance locale. Una lettura sostanzialmente positiva, quindi, solo moderatamente stemperata dalla nostra prima visita alle aree, che ci mostra immobili piuttosto fatiscenti, e

soprattutto, sorprendentemente, la maggior parte degli spazi aperti affollati di autovetture Fiat appena uscite dalle linee di produzione, che hanno nel frattempo ripreso la loro attività.

## **2. Cinque anni dopo: un Politecnico nel deserto**

Una seconda istantanea delle aree di Mirafiori oggetto dell'accordo del 2005 viene "scattata" in occasione dell'inaugurazione della nuova sede del Politecnico che ha ristrutturato e occupato una parte dello stabilimento adiacente allo stabile principale di Fiat Auto, quello che si affaccia su via Settembrini.

È in modo in parte casuale che ci viene offerta la possibilità di aggiornare le informazioni a nostra disposizione. Interessati all'evoluzione della situazione che avevamo osservato qualche anno prima, prendiamo parte alla conferenza che presenta la prima parte di quella che promette di diventare una vera e propria Cittadella della Mobilità, dedicata principalmente alle attività relative all'auto e fortemente internazionalizzata.

La nuova struttura è di grande interesse architettonico, resa forse di ancora maggiore impatto dal confronto con le strutture abbandonate con cui confina. La presentazione da parte del Politecnico di Torino è efficace e trasmette la sensazione di un progetto ampio e articolato, che muove i primi passi di un percorso importante e promettente.

L'insediamento del politecnico e l'attivazione presso la nuova sede dei corsi che ruotano attorno all'ingegneria dell'auto è importante e ampiamente coerente con il progetto del 2005. Si tratta senza dubbio di un tassello fondamentale nella costruzione delle sinergie tra formazione, ricerca e produzione che danno senso all'investimento. Purtroppo le buone notizie sembrano finire qui.

Sono le interviste informali con i vertici di TNE che ci costringono a rimettere in discussione l'entusiasmo con cui avevamo accolto e raccontato la vicenda di pochi anni prima: fatta eccezione per la sede del Politecnico, le aree sono infatti completamente inutilizzate. L'agenzia è stata in grado di raccogliere un certo numero di "manifestazioni di interesse" da parte di imprese disponibili a prendere in considerazione l'ipotesi di trasferirsi entro i confini di Mirafiori, ma nessuna di queste si è trasformata in un concreto progetto di insediamento. Le manifestazioni di interesse, opportunamente pubblicizzate sul sito web dell'agenzia, non sono in alcun modo vincolanti per le imprese, e lasciano più che altro l'impressione di un'opportunità che TNE non è in grado di cogliere.

Una ricerca pubblicata nel 2007 (Enrietti, Lanzetti, Sanlorenzo 2007), tuttavia, tratteggiava già la situazione a tinte piuttosto fosche: su un campione di 300 imprese della componentistica torinese, solo il 16% (49 imprese) si dichiarava disponibile ad un eventuale trasferimento all'interno dell'area di Mirafiori. I ricercatori sottolineano, però, che, in 45 casi su 49, si trattava "di una disponibilità condizionata dalla esistenza di incentivi, evidenziando quindi lo scarso interesse all'area in quanto tale" (p. 67).

Ci interroghiamo quindi sui vincoli che hanno fino a quel momento bloccato il progetto di reindustrializzazione dell'area di Mirafiori.

La prima questione che ci colpisce è il senso di impotenza degli amministratori dell'agenzia, che si confrontano con un mercato nazionale e soprattutto internazionale con il quale non riescono a competere: gli imprenditori non accettano di dover pagare



cifre elevate per i terreni o per gli stabili in oggetto, quando altrove, potenzialmente in tutta Europa, per favorire l'insediamento delle imprese gli spazi vengono conferiti gratis, se non accompagnati da incentivi di vario tipo. Sebbene sia già stata applicata una riduzione dei prezzi del 30% , le aree non sono appetibili. Inoltre, TNE non può conferire i propri terreni a prezzi ulteriormente ribassati, o gratuitamente, perché potrebbe incorrere, ci viene spiegato, nel rischio di provocare un danno erariale, riducendo il valore di un bene acquistato con denaro pubblico. La situazione sembra senza vie d'uscita.

Un secondo elemento contribuisce a spiegare la situazione di stallo: l'accordo del 2005 prevedeva che le aree vendute agli attori pubblici venissero liberate gradualmente, in un lasso di tempo di un paio d'anni. L'utilizzo delle aree libere come parcheggi per i nuovi modelli da parte di Fiat era quindi del tutto legittimo, ma aveva fatto sì che le aree diventassero effettivamente disponibili solo nel 2008, ovvero a ridosso della crisi economico finanziaria che avrebbe di lì a poco segnato una battuta d'arresto per l'economia mondiale.

Grossomodo nello stesso periodo, i quotidiani accolgono con preoccupazione le ipotesi di insediamento sulle aree di TNE di centri o altre attività commerciali, come quella di Ikea, che viene criticata come possibile dimostrazione che i progetti di reindustrializzazione legati a Mirafiori sono stati abbandonati. Ma il rischio viene evitato, perché neppure Ikea concretizza il proprio progetto di insediamento nell'area.

### **3. Dieci anni dopo: qualcosa si muove**

L'ultima istantanea la scattiamo tra la primavera e l'estate del 2015. La situazione è variegata e merita qualche riflessione, ma possiamo senza dubbio affermare che il fermento che sembra animare le aree ha iniziato a dissipare, finalmente, il senso di immobilità e pessimismo con il quale avevamo concluso la fase precedente della ricerca.

I terreni dei quali è responsabile TNE vengono denominati come "zona A", "zona B" e "zona C" (figura 1), e le evoluzioni del progetto di reindustrializzazione/riqualificazione possono essere raccontate mettendo a fuoco le diverse aree, ciascuna delle quali sembra essere interessata da prospettive differenti e in vario modo interessanti.

#### **Zona A**

La zona A, sulla quale si è insediato il Politecnico, rimane ancora in larga parte inutilizzata. La Cittadella della Mobilità viene definita dagli stessi operatori di TNE come un'"isola infelice", non tanto per la sua collocazione all'interno di un'ampia area ancora non riqualificata, quanto per l'assenza di servizi di qualsiasi genere in grado di rendere la permanenza degli studenti più confortevole e meno estemporanea.

All'interno della zona A restano disponibili due spazi molto ampi: uno collocato al "vertice" esterno del comprensorio, che si affaccia su Corso Orbassano e su Corso Settembrini (e sulla "futura piazza Mirafiori", stando ai progetti di TNE), e uno più integrato con gli stabilimenti produttivi Fiat, di fatto contiguo alla sezione riqualificata dal Politecnico.

**Figura 1. Le aree di Mirafiori affidate a TNE: zona A (in azzurro), zona B (in giallo), zona C (in rosso)**



Fonte: [www.torinonuovaeconomia.it](http://www.torinonuovaeconomia.it)

**Figura 2. Le aree di Mirafiori affidate a TNE: progetti relativi alla zona A**



Fonte: [www.torinonuovaeconomia.it](http://www.torinonuovaeconomia.it)

A marzo del 2011 viene firmato, dagli stessi soggetti interessati dall'accordo sulle aree del 2005, un secondo accordo di programma, con il quale si prende atto del completamento dei lavori relativi al Centro del Design, e di una manifestazione di interesse per il primo dei lotti della zona A al quale abbiamo fatto riferimento (quello che dà sulla "piazza"). Questa manifestazione di interesse viene presentata da un "raggruppamento di operatori economici privati", tra i quali operatori privati e società di sviluppo immobiliare, che propongono di realizzare un comparto ASPI (un comparto di Attività Servizio a Persone e Imprese), in funzione di una modifica della destinazione d'uso introdotta nel 2007 proprio per consentire l'insediamento di attività di servizio a supporto dei vari progetti previsti per le aree in esame.

Secondo quanto riportato dai nostri interlocutori, i soggetti in questione erano disposti, a fronte della possibilità di utilizzare l'area, a contribuire non solo mediante il prezzo, ma anche mediante la realizzazione di opere, in particolare attraverso il completamento centro design (che prevede l'ampliamento delle aree utilizzate dal Politecnico di Torino). Per dare seguito a tale progetto, era necessario modificare ulteriormente la destinazione d'uso delle aree, in modo da prevedere un mix funzionale all'interno del quale la quota di commercio potesse assumere un peso maggiore.

L'ipotesi di cambio di destinazione d'uso attiva una serie di indagini ambientali integrative sui terreni della zona A. Queste indagini fanno emergere alcune criticità, che impongono di bloccare i lavori in attesa di un'opera di bonifica delle aree, per un costo valutato nell'ordine dei 6 milioni di euro. Le condizioni inadeguate dei terreni sarebbero di responsabilità di Fiat, che li ha venduti a valori di mercato, garantendone l'adeguatezza. È a questo punto che Fiat decide di intentare un ricorso contro i firmatari dell'accordo di programma del 2011, per contestare la modifica della destinazione d'uso. Secondo le motivazioni del ricorso, l'azienda contestava prevalentemente l'organizzazione viabilistica prevista dal progetto, perché gli accessi

all'area oggetto di riqualificazione erano posizionati accanto agli accessi utilizzati per lo scarico delle merci, e potevano provocare disagi alle attività industriali. Il ricorso sostanzialmente blocca qualsiasi sviluppo delle attività e dei progetti relativi alle aree.

È solo con l'insediamento del nuovo consiglio d'amministrazione di TNE che si giunge ad un accordo transattivo che chiude la vicenda: con questo accordo, Fiat si impegna a ritirare il ricorso, e a riconoscere l'esistenza di un danno ambientale. L'azienda si fa carico dei costi attraverso la cessione di una parte consistente delle proprie quote, e quindi attraverso un recesso parziale dall'azionariato (Fiat rimane oggi al 2,03%, mentre Regione Piemonte e Città di Torino sono salite al 43,54% ciascuna, e la Città Metropolitana di Torino, subentrata alla Provincia, detiene il 10,89% delle quote azionarie).

Due anni dopo, alla fine del 2014, viene finalmente firmato un preliminare di vendita con alcuni dei soggetti che avevano avanzato la proposta dalla quale era stata originata la modifica all'accordo di programma. Alcuni dei promotori del progetto hanno nel frattempo rinunciato all'iniziativa, mentre altri hanno portato avanti il progetto, partecipando ad una procedura di vendita dell'area che è stata indetta da TNE (per l'area in questione, definita come U.M.I. A4). Alla procedura ha partecipato NovaCoop, che si è aggiudicata il lotto, che secondo TNE sarà venduto entro la fine del 2015. Novacoop è interessata a realizzare un polo polifunzionale che comprende attività commerciali ma anche alcuni di quei servizi, che adesso mancano, necessari alla vivibilità dell'area.

Ma le vicende della zona A non si esauriscono con il progetto di insediamento di NovaCoop: l'area, come dicevamo, è occupata in larga parte da un ampio capannone industriale, a detta di molti estremamente interessante dal punto di vista architettonico, adiacente al Centro del Design. Tra la primavera e l'estate del 2015, TNE ha lanciato, organizzato e seguito un "concorso internazionale di idee" per raccogliere progetti rivolti ad una asseggazione temporanea degli spazi. Nella visione dell'amministrazione delegato di TNE, la destinazione transitoria non esclude l'ipotesi di aprire nuovi spazi per la "movida" torinese, ipotizzando nuovi significati per la differenziazione funzionale delle aree.

Alla prima fase del concorso hanno partecipato 48 cordate di architetti e professionisti, con altrettante proposte per "possibili e innovativi utilizzi temporanei per l'area della ex logistica Fiat sotto il maestoso capannone dell'ex Dai". I progetti dei finalisti sono stati presentati alla città con una mostra allestita nell'ex capannone, che è stata "accompagnata da un ricco programma di eventi che per una settimana ha portato i torinesi a scoprire un luogo fino ad oggi precluso"<sup>99</sup>.

## **Zona B**

La seconda parte delle aree di pertinenza dell'agenzia, quella definita come "zona B", è occupata da edifici in qualche modo storici della vecchia Fiat, ai quali ci si riferisce, infatti, come "Ex Fiat Engineering", "Ex Centro Stile" ed "Ex Mercato Italia", tutte affacciate su strada della Manta (figura 3). Questa è la porzione delle aree sulla quale sono stati sviluppati i progetti più coerenti con le ipotesi originarie di TNE, dal momento che i lotti sono esplicitamente dedicati all'insediamento di imprese.

TNE, all'inizio della propria attività, aveva previsto di vendere gli stabili, che si trovavano ancora in buone condizioni, visto che erano stati utilizzati fino al 2007;

---

<sup>99</sup> Maria Chiara Voci, *Il Sole 24 Ore* "imprese & Territori", 16 luglio 2015

tuttavia, come abbiamo visto, le manifestazioni di interesse raccolte dall'agenzia non hanno portato ad alcun progetto di insediamento<sup>100</sup>, almeno fino al 2013, quando l'agenzia riceve la proposta di acquisto di un'azienda torinese che opera nel settore *automotive*, e che si occupa di progettazione di componenti automobilistiche, sia di interni che di carrozzerie. Questa impresa, Tecnocad Progetti, propone di acquistare il lotto definito come "ex - centro stile": un lotto costituito da una palazzina uffici di circa 4.000 metri quadri e da circa 6.000 metri quadri di capannone industriale.

Come prevede la procedura, TNE ha esaminato la manifestazione di interesse, e, una volta valutata congrua, ha indetto una procedura pubblica per verificare se c'erano altre aziende interessate ad offrire un prezzo superiore. Dal momento che non ci sono state altre manifestazioni di interesse, a luglio 2014 è stato sottoscritto il contratto di vendita.

**Figura 3. Le aree di Mirafiori affidate a TNE: progetti relativi alla zona B**



Fonte: [www.torinonuovaeconomia.it](http://www.torinonuovaeconomia.it)

Il progetto di Tecnocad, che ha investito 3,4 milioni di euro per l'acquisto degli immobili, e altri 7 milioni per la ristrutturazione, che prevede l'accorpamento delle due sedi (sempre a Mirafiori) nelle quali è ora distribuita l'attività dell'azienda, e la messa a punto di ulteriori spazi, che consentano l'ampliamento delle attività, e la possibilità di accogliere anche ad altre imprese fornitrici. Le attività di Tecnocad Progetti si sono infatti estese su un ventaglio sempre più ampio di clienti (l'azienda ha oggi 59 clienti, distribuiti su 14 paesi, per 8 diversi Auto OEM), e richiedono il rispetto di precise norme di sicurezza e di tutela delle informazioni, con piattaforme che rimangano anche fisicamente separate, e alle quali si possa accedere solo tramite badge. L'azienda ha oggi 180 dipendenti, ma il 40% delle attività sono svolte tramite

<sup>100</sup> Vale la pena di ricordare che il progetto iniziale si rivolgeva alle imprese dell'indotto, con un più o meno esplicito riferimento ad imprese di dimensioni medio-piccole. I lotti previsti da TNE erano però destinati ad accogliere imprese di dimensioni medio-grandi, cosa che aveva sollecitato a suo tempo le perplessità delle associazioni di imprese minori. Oltretutto, stando ai dati raccolti da Enrietti, Lanzetti e Sanlorenzo (2007), le imprese più grandi sarebbero quelle meno interessate ad un insediamento nel perimetro di Mirafiori (si dichiaravano "interessate" il 38,8% delle micro imprese, il 44,9 delle piccole e solo il 16,3% delle medie imprese).

contratti di subfornitura che coinvolgono altre imprese di ingegnerizzazione dell'area torinese, per le quali la disponibilità di spazi all'interno dello stabilimento potrebbe essere interessante ed efficace dal punto di vista organizzativo.

Il progetto mostra un'ampia coerenza con quanto previsto dalle prime dichiarazioni di TNE, e può essere considerato come un importante caso di successo dell'agenzia, e un primo tassello sul quale impennare il completamento di un progetto di reindustrializzazione. Un paio di precisazioni devono però essere avanzate, anche a rischio di stemperare il prezioso ottimismo diffuso da questo pezzo della vicenda. In primo luogo, va ricordato che, al momento, l'impresa dichiara di aver in qualche modo "scommesso" su Mirafiori, nella speranza "di esser parte di un progetto e non un avamposto nel deserto"<sup>101</sup>. La preoccupazione, espressa in modo piuttosto chiaro, è "che l'area rimanga com'è adesso", ossia che la riqualificazione dell'ex-Centro Stile non rimanga isolata all'interno di un'area in ormai evidente stato di abbandono.

In secondo luogo, l'impresa sottolinea che la prima manifestazione di interesse era stata presentata a TNE nel 2006, subito dopo l'accordo sulle aree e la costituzione dell'agenzia, ma che non avevano ricevuto risposta, nonostante le ripetute sollecitazioni, fino al 2013. Il progetto trova realizzazione grazie ad una forte volontà di investire a Mirafiori da parte di Tecnocad, dunque, e anche grazie ad una certa perseveranza da parte dell'azienda, a fronte di una sostanziale incapacità di presentarsi come interlocutore da parte di TNE almeno fino al 2013.

### **Zona C**

L'ultima parte delle aree, la cosiddetta "zona C", è costituita da un enorme piazzale asfaltato di 83.000 metri quadri, che Fiat utilizzava per depositare le auto di nuova produzione, prima che venissero trasferite, attraverso un sottopasso, allo scalo ferroviario del Drosso. Sebbene il sito web sottolinei la possibilità di "individuare e definire "Lotti su Misura" in funzione delle esigenze della aziende", la zona non presenta al momento neppure i servizi fondamentali come allacciamenti elettrici, fognari, ecc.

Il progetto urbanistico di TNE prevedeva la suddivisione dell'area in lotti più piccoli (figura 4), che richiedevano naturalmente la realizzazione dei parcheggi, della viabilità consortile, ecc. oltre che interventi come riqualificazione di via Anselmetti (definita d'intesa con la Città di Torino), che doveva essere dotata di un'area verde attrezzata con una pista ciclabile, in una prospettiva, nelle parole dei vertici di TNE, che è finalizzata "ovviamente, ad attrarre le imprese, ma anche a tentare di riconnettere queste aree con il tessuto urbano circostante". In effetti, l'imponenza del muro perimetrale dello stabilimento Fiat è tuttora estremamente presente, e continua a rappresentare quella "separatezza" tra la fabbrica e la città che i vari progetti di riqualificazione vorrebbero abbattere o quantomeno incrinare ("passando da queste vie, quello che si vede è: un muro. Perché per motivi magari di segretezza industriale c'era la necessità di avere un muro alto tre metri e mezzo, per cui non si percepisce proprio cosa ci sta dietro il confine"<sup>102</sup>).

---

<sup>101</sup> Così si esprimono i vertici di Tecnocad Progetti nel corso di un'intervista svolta a maggio del 2015

<sup>102</sup> Interviste ai vertici di TNE svolte tra marzo e maggio 2015.

**Figura 4. Le aree di Mirafiori affidate a TNE: progetti relativi alla zona C**



Fonte: [www.torinonuovaeconomia.it](http://www.torinonuovaeconomia.it)

Nel 2012 il progetto descritto nella figura 4 viene bloccato, sospendendo il permesso di costruire (“perché rischiamo di fare una cattedrale nel deserto”), e subordinando le opere di urbanizzazione, e quindi gli investimenti, alle effettive possibilità di insediamento eventualmente raccolte (“aspettiamo di avere qualche azienda interessata, e poi facciamo l’investimento”).

Per qualche anno la situazione rimane congelata, finché, nel corso del 2014, Centrale del Latte si dichiara interessata ad acquistare una porzione significativa dell’area C, pari a 47.000 dei circa 60.000 metri quadri di superficie fondiaria disponibili.

Centrale del Latte è interessata ad un nuovo stabilimento, dal momento che quello storico, ubicato in via Filadelfia, è ormai immerso in un contesto residenziale, con le difficoltà che ne derivano per le attività produttive. La collocazione a Mirafiori, invece, sarebbe vantaggiosa dal punto di vista logistico (per la prossimità degli svincoli della tangenziale e degli assi che collegano con il centro della città), e consentirebbe di realizzare uno stabilimento ex-novo, come nelle volontà dell’azienda.

Il permesso di costruire è quindi stato riattivato, e a febbraio 2015 è stato pubblicato il bando per l’assegnazione dei lavori di urbanizzazione dell’area C. L’appalto prevede attività per 2 milioni e mezzo di euro e ha raccolto 12 offerte. I lavori dovrebbero essere attivati a breve e conclusi entro la fine dell’anno, ma al momento il contratto d’acquisto delle aree da parte di Centrale del Latte non è ancora stato sottoscritto.

#### **4. Alla ricerca di un’agenda per lo sviluppo. Mirafiori come laboratorio della Governance della città**

Nel 2012 Belligni e Ravazzi propongono una lettura del rapporto tra la politica e la città a Torino negli ultimi decenni come orientato da tre diverse “agende per lo

sviluppo”, che i due autori sintetizzano come *Torino policentrica*, *Torino Politecnica* e *Torino pirotecnica*. In un saggio meno noto, qualche anno prima anche Baraggioli (2007) interpretava il percorso intrapreso dalla città come orientato da tre agende, ma alla Torino politecnica, e a quella policentrica, ne affiancava una terza, legata alla differenziazione settoriale e all’effetto propulsivo dell’evento olimpico: “la città che investe su nuovi settori, nuovi *asset* per lo sviluppo” (p. 157), quella che potremmo definire come *Torino polisettoriale*. Quattro agende per lo sviluppo, dunque, quattro diverse prospettive che in qualche modo competono, o si sovrappongono, nel tentativo di indirizzare lo sviluppo urbanistico e socio-economico della città.

I progetti sulle aree di Mirafiori costituiscono senza dubbio un laboratorio e un osservatorio privilegiato per vedere le diverse “agende” in azione.

#### 4.1 La Torino politecnica a Mirafiori

Il progetto iniziale formulato per le aree di Mirafiori può essere interpretato come espressione di una prospettiva di sviluppo urbano imperniata sulla “valorizzazione dei settori scientifici, tecnologici e dell’informazione” (Belligni, Ravazzi, 2012, pp. 50-51), che vede nelle competenze metalmeccaniche e nella tradizione industriale regionale un punto di forza attorno al quale orientare le politiche e disegnare la città del futuro. L’idea di un polo tecnologico focalizzato sul settore dell’auto, capace di mettere a sistema le capacità formative e innovative del Politecnico con il potenziale del sistema di fornitura esprime in modo quasi emblematico un’agenda che suggerisce di “investire nelle competenze sedimentate in oltre un secolo di grande impresa (...), nel settore della ricerca e dell’innovazione, e in particolare nel settore *automotive*, favorendo la nascita di economie di *cluster* capaci di portare investimenti a Torino, allargando il bacino dei clienti e dei fornitori” (Baraggioli 2007, pag. 141).

La realizzazione della Cittadella della Mobilità e l’insediamento di Tecnocad Progetti, previsto per la fine del 2015 costituiscono i primi tasselli di questa strategia. Tecnocad dichiara senza esitazioni che la vicinanza al Politecnico costituisce per loro un innegabile vantaggio, non solo per la possibilità di inserire nuovi ingegneri nelle loro attività (il personale è costituito già oggi per oltre il 70% di ingegneri, e la quota promette di crescere nei prossimi mesi), ma anche per la possibilità di sviluppare progetti comuni: nella nuova sede, ad esempio, ci sarà maggiore spazio per la realizzazione di prototipi, e anche “un’area per il cosiddetto *benchmarking*, dove si smontano le automobili, che sarà molto interessante anche per gli studenti del Politecnico”<sup>103</sup>. Le attività di Tecnocad, già fortemente internazionalizzate, sembrano presentare, inoltre, importanti possibilità di sviluppo in un’ottica di cluster, dal momento che prevedono una collaborazione sempre più stretta con altre aziende del territorio dedicate alle attività di progettazione e ingegnerizzazione. Uno sviluppo coerente con la tradizione industriale locale, quindi, ma orientato ai segmenti a maggiore contenuto tecnologico e di conoscenze.

Le aree interessate da questo progetto, tuttavia, sono solo una piccola porzione di quelle a disposizione di TNE: 7.500 metri quadri della zona A, e uno dei tre lotti in cui è divisa la zona B (per un totale di circa 22.000 metri quadri), come abbiamo visto. Sono questi, in effetti, i confini ai quali si è ridotto, almeno per il momento, un disegno di

---

<sup>103</sup> Intervista con l’amministratore delegato di Tecnocad Progetti, svolta a maggio del 2015 presso la sede di via delle Cacce, a Mirafiori.

reindustrializzazione che non temeva, nel 2005, di dichiararsi focalizzato su un settore specifico dell'economia locale, e che anzi sembrava trarre da quella vocazione gran parte delle proprie potenzialità di realizzazione.

#### **4.2 La Torino policentrica a Mirafiori**

L'immagine di una città policentrica, capace di dare vita a diversi nuclei di vita urbana, emerge in modo costante all'interno dei progetti relativi alle aree di TNE. La "futura piazza Mirafiori", che compare nella figura 2, dove viene rappresentata la zona A, si propone come un nuovo "centro" per la città. Deleghiamo ad altri contributi l'analisi di queste dinamiche, e ci limitiamo, in questa sede, a sottolineare la consapevolezza, da parte degli operatori dell'agenzia, della necessità di "ricucire" Mirafiori al tessuto urbano, dal quale, come abbiamo detto nel paragrafo 1, era rimasta storicamente separata. Questa ricucitura richiede naturalmente assi di collegamento infrastrutturale, ma anche servizi. Si colloca quindi in questa prospettiva il progetto di insediamento di Nova Coop, che prevede di offrire al quartiere non solo esercizi commerciali, ma servizi ristorativi e ricreativi che possano contribuire, al pari delle aree verdi e delle piste ciclabili che costellano i *rendering* elaborati e proposti da TNE, a rendere l'area un luogo di vita della città e non solo di produzione.

Una retorica della "apertura" della fabbrica verso la città si è progressivamente diffusa negli ultimi anni, ed è stata in qualche modo condivisa da Fiat, che ama portare ad esempio, oltre alla "trasparenza" dell'ingresso principale degli Uffici su Corso Agnelli, anche l'apertura al pubblico del "Mirafiori Motor Village", uno spazio espositivo e commerciale per i modelli prodotti dall'azienda, al quale sono stati affiancati anche spazi per incontri, mostre e conferenze e un punto ristoro. Non si tratta, a nostro avviso di interventi in grado di scalfire la suddetta "separatezza", ma semmai di un progressivo retrocedere dei confini di una fabbrica che ha bisogno di spazi sempre meno estesi, sia per la contrazione delle quote di mercato, sia per la trasformazione dei processi produttivi.

Ad ogni modo, il processo da fare per riconnettere davvero le aree di Mirafiori al resto della città sembra al momento ancora da realizzare: le iniziative rimangono in gran parte a livello progettuale, e anche l'insediamento delle attività didattiche del politecnico si scontra con l'assenza dei servizi necessari per la vita universitaria (stando a quanto ci è stato riferito, l'unico intervento infrastrutturale consiste, ad oggi, nell'allungamento del percorso dei mezzi pubblici fino alla sede della Cittadella della Mobilità).

#### **4.3 La Torino polisettoriale a Mirafiori**

Per molti anni l'immagine di Torino è stata quella di una "città dell'auto", votata (e condannata) ad una monocultura che ne disegnava la struttura sociale e la geografia urbana. A partire dagli anni Novanta, però, si fa strada l'idea della *one company town* come limite per uno sviluppo che apre nuove prospettive, e all'interno del quale la differenziazione economica diventa necessaria come volano per il futuro del sistema territoriale.



L'idea di Torino come realtà polisettoriale suggerisce di “ripensare la città al di fuori degli schemi che l'hanno contraddistinta negli ultimi cento anni, per (...) scoprirne caratteri presenti, ma nel passato latenti, e su cui non si è mai investito seriamente, a partire dalla cultura, dal design, dal turismo culturale, dai grandi eventi internazionali” (Baraggioli 2007, p. 158).

La prospettiva della differenziazione è promossa con una certa forza a partire dal primo piano strategico della città, e perseguita attraverso la costituzione di agenzie ad hoc, come ITP, l'agenzia per l'attrazione degli investimenti internazionali e per il marketing territoriale, che si propone in modo esplicito l'attrazione e il supporto di imprese attive in comparti diversi della produzione e dei servizi. Fa parte di questo progetto anche l'esperienza dei Giochi Olimpici Invernali, che sono l'occasione per una trasformazione che non ha nulla a che vedere con la vocazione automobilistica o metalmeccanica del territorio, e che promette di attivare il rinnovamento e l'apertura delle risorse culturali e turistiche della città e del territorio circostante.

Si tratta, in un certo senso, di superare la percezione del “dominio”, spesso implicito, esercitato dalla vocazione automobilistica sulla città in termini di immagine e di identità, ma anche di politiche, di incentivi economici, di interventi formativi, ecc. Torino è stata, e in parte è ancora, città dell'auto, ma sa e può essere anche altro: città della cultura, capitale del design, meta del turismo nazionale e internazionale, sede di attività economiche che vanno dalle biotecnologie alle eccellenze agroalimentari, dalle telecomunicazioni ai prodotti del lusso.

Nel contesto di Mirafiori che stiamo osservando, la ricerca di differenziazione è visibile nell'assegnazione di lotti ad attività variamente lontane da quelle originarie, a partire da quelle commerciali, fino a quelle di settori produttivi che nulla hanno a che vedere con la produzione di autoveicoli, come nel caso della Centrale del Latte. In fase di crisi prolungata del settore *automotive*, e visti i lenti ritmi di ripresa delle attività nello stabilimento di Mirafiori, non è detto che una strategia di differenziazione non sia auspicabile ed efficace sul medio periodo. Resta tuttavia da rilevare che in questo caso le ipotizzate politiche di cluster diventano più difficili e meno efficaci.

Naturalmente le esigenze di bilancio possono giocare un ruolo importante nella disponibilità di TNE ad affidare le aree a chiunque si dichiari interessato e capace di sostenere l'investimento. Gli effetti possono quindi in qualche modo distorcere gli obiettivi originali del progetto. Tuttavia, dal momento che l'investimento ha immobilizzato risorse pubbliche per ormai un decennio, anche la volontà del management di riportare in attivo il bilancio ci sembra del tutto legittima.

#### **4.4 La Torino pirotecnica a Mirafiori**

C'è spazio anche per la Torino “pirotecnica” a Mirafiori. Nel corso della nostra conversazione, l'amministratore delegato di TNE ha mostrato interesse nei confronti dell'ipotesi di trasformare una porzione delle aree in un nuovo centro per la *movida* torinese, che ha ormai saturato i quartieri tradizionali dell'intrattenimento, come i Murazzi del Po e San Salvario. Il concorso internazionale di idee cui abbiamo fatto cenno sembrava aperto, nelle intenzioni dei promotori, anche a questo aspetto meno atteso dell'utilizzo degli spazi. Inaspettatamente, l'amministratore delegato non ha nascosto di vedere come espressione delle molteplici potenzialità dell'area persino il *rave party* organizzato a dicembre del 2014 all'interno di uno degli immobili

abbandonati di proprietà di TNE. Persino i quotidiani, a suo tempo, avevano titolato “Un rave in città: migliaia di giovani a Mirafiori” (La Stampa, 08/12/2014), quasi si trattasse di una nuova, inattesa, manifestazione della capacità attrattiva del territorio torinese.

## Conclusioni

Nella prima fase della vicenda che abbiamo raccontato, quella che si conclude nel 2005 con l’acquisizione delle aree da parte degli enti locali, si possono rintracciare aspetti di coerenza con il modello di governance torinese degli anni ’90 e dei primi anni 2000 (Pacetti 2015, Pichierri 2002, 2006) soprattutto per quanto riguarda il rapporto tra gli attori del territorio. La storia del processo decisionale che conduce all’intervento sulle aree è un esempio di politica locale concertata, nella quale sono coinvolti attori pubblici, attori privati, cittadini, università e associazioni di rappresentanza, e che mostra tutti i punti di forza e di debolezza di una modalità di “governance” che si è nel frattempo fortemente indebolita. Anche la storia di TNE può essere efficacemente letta in questa prospettiva, non solo per i contenuti del progetto, ma anche per l’utilizzo dello strumento dell’agenzia come modalità di implementazione di una politica complessa (Pacetti 2015, Pichierri 2002, Pichierri e Pacetti in questo volume).

A oltre 10 anni da quell’intervento, l’area in esame appare interessata da progetti diversi, che in qualche modo rendono difficile un giudizio univoco dell’intervento. Come abbiamo visto, nelle diverse zone gestite da TNE sono in corso, a diversi livelli di concretizzazione, progetti che non confluiscono in modo esplicito in una visione organica dello sviluppo del quartiere e della città, ma che danno forma a possibilità e prospettive diverse: dalla città multicentrica a quella politecnica, dalla città multisettoriale a quella “pirotecnica”. Quattro agende per lo sviluppo, all’interno di un progetto di riqualificazione che comincia infine a prendere forma. La compresenza di prospettive diverse può essere un’opportunità come un rischio: si vanno delineando possibilità diverse, che aprono scenari interessanti sui quali la città può costruire un pezzo del proprio futuro; manca forse, d’altro canto, un punto di fuga complessivo, una prospettiva capace di dare unità e indirizzo ai passi che vengono man mano mossi.

Resta il fatto che quello di Mirafiori è uno spazio importante, carico di significati, che continua ad esercitare un forte potere evocativo. Forse anche per questo si è portati a leggere la storia della sua de/re-industrializzazione come una metafora della storia della città. Quello che effettivamente accadrà a Mirafiori non potrà influenzare in modo indelebile la strada di sviluppo e rinnovamento intrapresa dalla città, ne è solo un tassello. Ma Mirafiori non è solo un’area dismessa, è anche un simbolo: rappresenta un passato e una tradizione dai quali forse il sistema locale non è ancora del tutto emancipato, un’identità che si sente troppo stretta, ma alla quale non si è del tutto pronti a rinunciare. Il successo che un film dedicato a Mirafiori<sup>104</sup> è stato capace di riscuotere a Torino a partire dalla fine di agosto 2015 raccoglie proprio questo senso

---

<sup>104</sup> Il film “Mirafiori Lunapark”, di Stefano Di Polito, dopo essere stato presentato al Torino Film Festival, è stato distribuito nelle sale alla fine di agosto 2015. Ha suscitato grande interesse, e si è posizionato al quarto posto in Italia per incassi in rapporto al numero di copie, diventando un piccolo caso, e riaccendendo il dibattito attorno alle condizioni e al futuro del quartiere e degli stabilimenti dismessi.

ambivalente di nostalgia e di bisogno di riscatto, quasi un'elaborazione collettiva del lutto che la perdita della fabbrica rappresenta ancora per Torino.

“Il film – ha detto il regista al termine di una proiezione – vuole raccontare una fiaba, che però è anche un incubo: l'incubo di svegliarci un mattino e non sapere più chi siamo”. Mirafiori rappresenta forse per Torino questa paura e questa possibilità: la paura di non essere più una città fabbrica, e il bisogno di essere qualcosa di diverso, seppure non ancora definito.

## Bibliografia

- Bagnasco, A.; Olmo C. (2008) *Torino 011. Biografia di una città. Gli ultimi 25 anni di Torino, guardando al futuro della città*, Milano, Electa.
- Baraggioli, S. (2007) “Torino: trasformazioni in cerca di interpreti. Racconto di una città in cambiamento”, in Borelli G. *Capitali del Nord-Ovest. La politica economica delle città italiane*, Milano, Franco Angeli.
- Belligni S., Ravazzi S. (2012) *La politica e la città. Regime urbano e classe dirigente a Torino*, Bologna, Il Mulino.
- Enrietti, A.; Lanzetti, R.; Sanlorenzo, L. (2007) *La componentistica in movimento: le piccole-medie imprese Piemontesi negli anni della crisi Fiat*, IRES, Istituto di Ricerche Economiche e Sociali del Piemonte, Contributi di ricerca, n. 213/2007.
- Moreau M.A. (2007) “Les restructurations dans l'Union européenne: évolutions récentes (2005-2006)”, in Degryse, C.; Pochet, Ph. *Bilan social de l'Union européenne*, p.51-67.
- Negrelli, S.; Pichierri, A. (2010) *Imprese globali, attori locali. Strategie di anticipazione e governance dei processi di ristrutturazione economica*, Milano, Franco Angeli.
- Pacetti, V. (2012) “Imprese globali, attori locali. Strategie di anticipazione e processi di ristrutturazione nel caso Fiat Mirafiori”, in *Politiche Piemonte*, n. 2.
- Pacetti, V. (2015) “La governance locale nella crisi: gli attori e gli strumenti”, in *Rivista Giuridica del Lavoro*, n. 1 anno LXVI, pp. 79-92.
- Pacetti V., Pichierri A. (2012) “Imprese (sempre più) globali e attori (solo) locali: Qualche riflessione sulle trasformazioni del radicamento dell'impresa automobilistica in Piemonte”, in Baldissera A., Cerruti G. (a cura di), *Il caso Fiat. Una svolta nelle relazioni industriali?* Roma, Bonanno.
- Pichierri, A. (2002), *La regolazione dei sistemi locali. Attori, strategie, strutture*, Bologna, Il Mulino.
- Pichierri, A. (2006) “Lo sviluppo locale: crisi di un paradigma?”, in *Sociologia del lavoro*, n. 101.
- Pichierri, A.; Pacetti, V. (2008) “Mirafiori. Dalla disintegrazione della fabbrica all'integrazione nella città”, in Bagnasco, A.; Olmo C. (2008) *Torino 011. Biografia di una città. Gli ultimi 25 anni di Torino, guardando al futuro della città*, Milano, Electa.

## AREA OSI OVEST-NORD: TOOLBOX COWORKING

*Aurelio Balestra e Marco Ferrero*

### Introduzione

Toolbox Coworking oggi è un hub di innovazione e di coworking che ospita al suo interno circa 150 diverse attività tra freelance, professionisti, startup e imprese, oltre ad alcune comunità professionali che sviluppano progetti legati all'innovazione tecnologica e sociale. Una realtà torinese che quotidianamente fornisce spazi di lavoro flessibili, strumenti e servizi professionali a più di 300 persone, che svolgono la loro attività all'interno dei 6.000 mq della struttura, in ampi open-space o nelle team-room dedicate. Molte migliaia di altre persone transitano ogni anno, per assistere agli oltre 200 eventi e workshop pubblici e privati, che vengono organizzati al suo interno.

In Toolbox Coworking trovano posto anche Fablab Torino, Officine Arduino, Print Club Torino, il progetto pilota di domotica open source *Casa Jasmina* e il progetto di robotica applicata all'arte, all'architettura e al design, *DigifabTURING*, che contribuiscono a fare di questa realtà un vero e proprio hub creativo per il lavoro, che può essere considerato tra i primi in Europa sia per dimensioni, che per qualità, articolazione e innovatività dei servizi erogati.

Una vera e propria piattaforma abilitante per chiunque voglia svolgere proficuamente un'attività innovativa autonoma.

Un risultato, questo, che è il portato di un lungo processo di riqualificazione che ha preso il via nel 2009 al termine di una serie di storie umane e imprenditoriali, che affondano le loro radici agli inizi del XX secolo.

Nelle pagine che seguiranno proveremo a dipanare la lunga matassa di questa storia con l'obiettivo di comprendere come dalle ceneri di un'area industriale dismessa, che un tempo era tra i fiori all'occhiello della capitale italiana dell'automotive, sia riuscita a nascere e a svilupparsi, nel pieno della peggiore crisi finanziaria ed economica del dopoguerra, una realtà – Toolbox Coworking – che oggi costituisce uno dei centri di eccellenza dell'innovazione tecnologica, culturale, sociale e imprenditoriale di Torino.

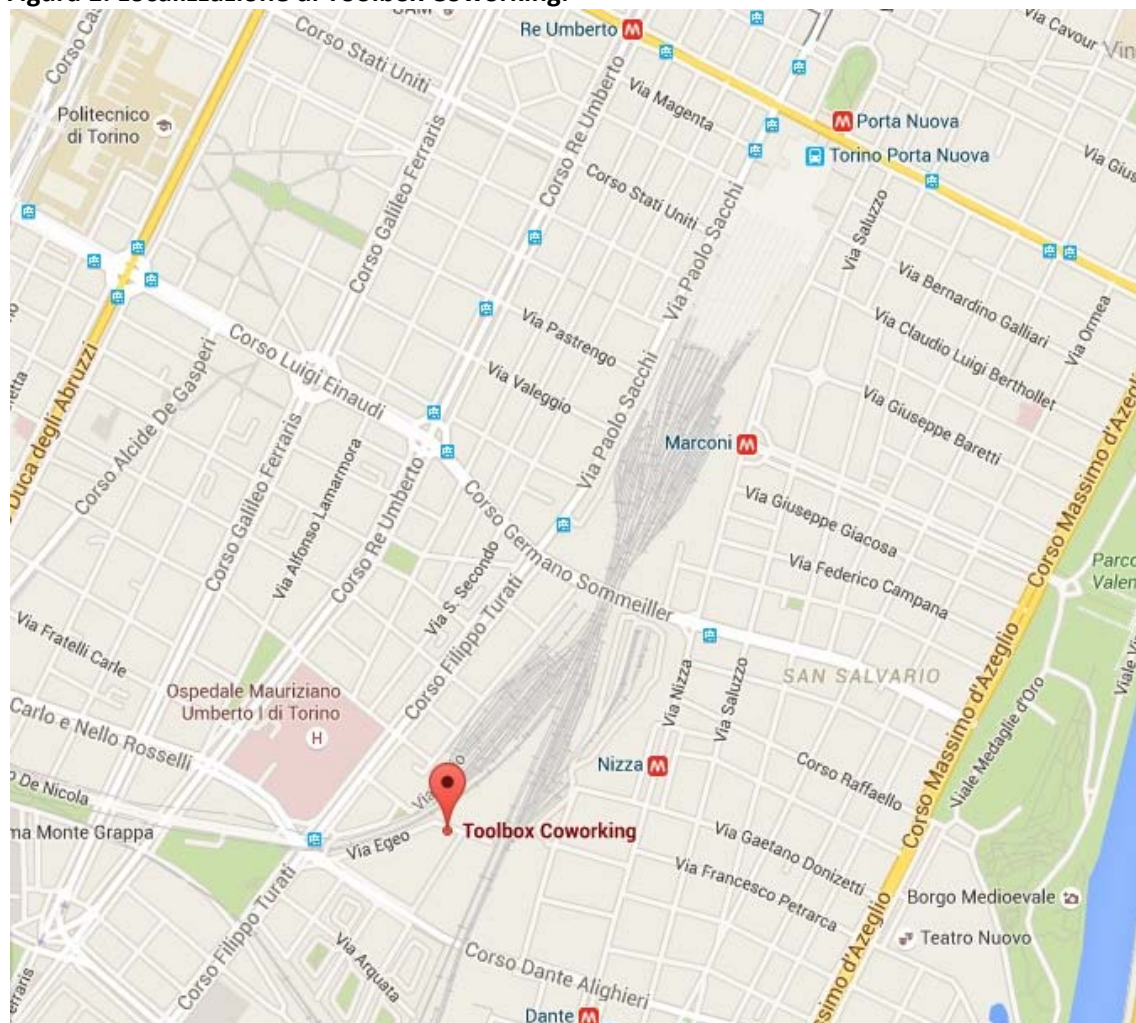
### 1. Le origini: dal ferro al prêt-à-porter

L'area industriale in cui oggi sorge Toolbox Coworking, denominata "Area OSI" nei documenti del Comune di Torino, si trova a circa 1.500 metri dalla stazione di Porta

Nuova, in un triangolo di terra di 51mila mq, incuneato tra il ramo della ferrovia che porta a Sud, verso Genova passando dalla stazione Lingotto e quello diretto a Nord, che sale verso Porta Susa e che è chiuso, sul lato corto, dal cavalcaferrovia di Corso Dante.

Questa sorta di *promontorio* tra i binari, attualmente fa parte del quartiere Crocetta, di cui costituisce quasi l'estremità del margine sud-orientale, mentre agli inizi del '900 si trovava al di fuori del nucleo abitativo di Torino, in una zona che oggi definiremmo di *prima periferia* in cui avevano stabilito le loro attività produttive numerose imprese dell'epoca.

**Figura 1. Localizzazione di Toolbox Coworking.**



Fonte: Google maps

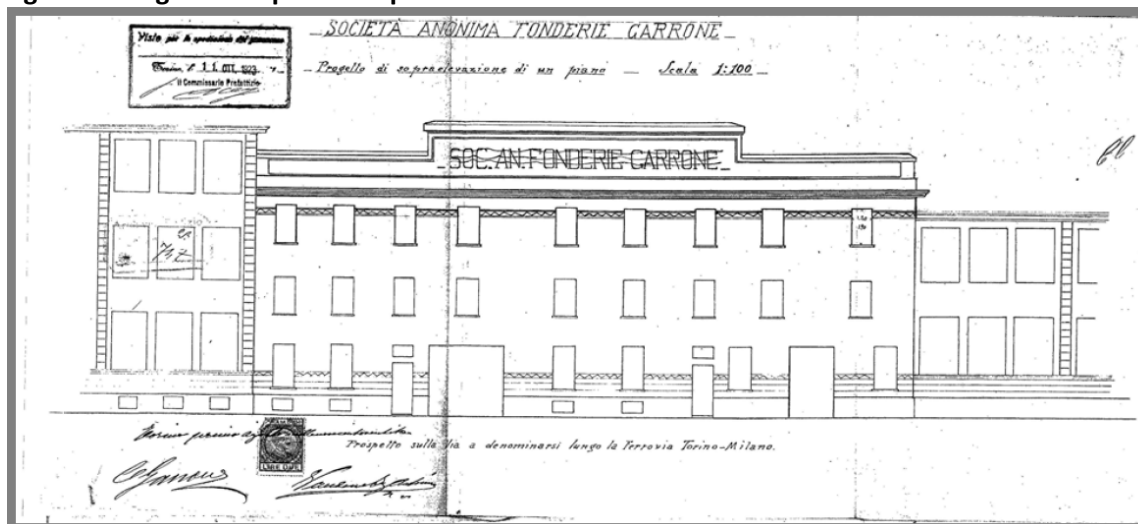
Si trattava per lo più di industrie legate alla metallurgia, che probabilmente facevano parte dell'indotto FIAT, ma – stando a un elenco del 1926 - non mancavano anche stabilimenti afferenti a settori diversi, fra cui un paio di imprese che producevano apparecchi di precisione e persino un'industria lattiero-casearia (Abate-Daga, 1926; p. 183).

E' in questa zona, che nel 1919 l'imprenditore Carlo Garrone edifica, lungo il lato occidentale dell'area tra le due ferrovie, allora deserta, la nuova sede della sua azienda, la "Società Anonima Fonderia Carlo Garrone", precedentemente sita in Barriera di Milano (Costrovilli, Seminara, 2004; p. 56).

Garrone chiamò a progettare e costruire l'edificio, l'Ing. Giovanni Antonio Porcheddu soprannominato "Il Re del Cemento Armato"<sup>105</sup> poiché fu il primo a introdurre in Italia, nel 1896, il cosiddetto "Sistema Hennebique" per l'impiego nelle costruzioni edili del calcestruzzo armato.

Per molti anni la fonderia, che produceva principalmente stampati metallici per le industrie, rimase l'unica azienda dell'area.

**Figura 2. Progetto del primo ampliamento del 1923.**



Fonte: Analisi storica del PEC

Solo nel 1954, sul vertice nord del triangolo, verso Porta Nuova, venne edificata la nuova sede della Carrozzeria Ghia, un'azienda che fin dal 1916 progettava e realizzava carrozzerie, autoveicoli e prototipi per le maggiori case automobilistiche del mondo.

La sede originaria dell'azienda, in c.so Marconi, era stata semidistrutta da un bombardamento nel corso del secondo conflitto mondiale (1943) e dopo il decesso - avvenuto poco dopo per attacco cardiaco - del fondatore Giacinto Ghia e l'uscita dall'azienda del designer Felice Mario Boano, trasferitosi in FIAT, il controllo era passato nelle mani di Luigi Segre, un brillante ingegnere e un appassionato pilota di auto da corsa, con esperienze internazionali. Fu lui a decidere di spostare gli uffici e la produzione in un nuovo stabilimento e a sceglierne l'ubicazione in via Agostino da Montefeltro.

Il trasferimento coincise con il periodo di massimo successo dell'azienda che nei successivi 10 anni, fino alla morte di Segre, collaborò costantemente con quasi tutte le principali case automobilistiche italiane, europee ed americane, producendo modelli e prototipi che hanno fatto la storia dell'automobile<sup>106</sup>.

La figura di Luigi Segre risulta doppiamente importante per la nostra storia poiché è a lui che si deve anche un'altra tappa fondamentale delle vicende dell'area.

<sup>105</sup> Sembra che questo bizzarro titolo sia stato "conferito" all'Ing. Porcheddu - che tra le altre cose curò anche il progetto strutturale dello stabilimento Fiat Lingotto e i lavori di costruzione del primo stadio di Torino - dal Re Vittorio Emanuele III, in occasione della cerimonia di inaugurazione di un ponte, nel 1911 a Roma. (Dore, 2005; pp 22)

<sup>106</sup> [http://www.uniquecarsandparts.com.au/heritage\\_ghia.htm](http://www.uniquecarsandparts.com.au/heritage_ghia.htm)

Segre infatti, fondò nel 1960, insieme all'avvocato Arrigo Olivetti, la *O.S.I. – Officine Stampaggi Industriali*, con l'obiettivo di produrre le carrozzerie progettate da Ghia. La sede dell'azienda venne quindi costruita vicino allo stabilimento di quest'ultima, in via A. Da Montefeltro 10, a fianco della fonderia, sul lato orientale del triangolo. Alla morte dell'ingegnere, avvenuta prematuramente nel 1962, il suo socio Arrigo Olivetti, divenuto proprietario per intero dell'impresa, decise di edificare, di fronte al corpo di fabbrica originario, un nuovo edificio destinato ad ospitare il "Centro Stile" dell'azienda.

Si può dire che questa costruzione, l'ultima in ordine di tempo all'interno della porzione di territorio che stiamo esaminando, segni idealmente il culmine dello sviluppo edilizio della zona e allo stesso tempo costituisca il punto d'avvio del processo di deindustrializzazione e di conseguente progressivo degrado che, da quel momento in poi, proseguirà fino a giungere alla totale desertificazione produttiva dell'area alla fine del 2007.

La prima realtà ad andare incontro a difficoltà e poi a chiudere, fu proprio la "Fonderia Carlo Garrone". Nell'immediato dopoguerra la fonderia aveva cambiato nome e proprietà, divenendo *Trafilati S.p.A.*

In questa nuova veste dapprima produceva e in seguito si limitò esclusivamente a commercializzare, trafilati metallici e materiali ferrosi destinati alle industrie dell'epoca.

Nonostante questa trasformazione e il periodo favorevole - siamo nel pieno del cosiddetto *boom economico* - alla fine degli anni '60 l'azienda entrò in crisi e si vide costretta a chiudere e a cessare la propria attività,

Pochi anni dopo, nel 1973, la Ghia venne acquisita al 100% dalla Ford, che già da alcuni anni ne deteneva una quota di controllo. Il colosso americano poco dopo l'acquisizione dismise il reparto carrozzeria.

E' l'inizio di una lenta, ma progressiva perdita di ruolo dell'azienda, all'interno del panorama automobilistico mondiale. L'ultima vettura firmata dalla casa torinese, a marchio Ford, verrà prodotta nel 2001, dopodiché l'azienda sarà definitivamente chiusa.

Nel 1968 anche la O.S.I. concluse la propria attività nel campo automobilistico. Resterà attiva come azienda di stampaggi industriali generici, fino a metà degli anni '90 per poi essere anch'essa svuotata e abbandonata nel processo di deindustrializzazione che in quegli anni fu particolarmente pesante per Torino.

Nel corso della progressiva trasformazione dell'area, l'edificio originario della Fonderia Garrone, poi divenuta Trafilati SpA, resta deserto e chiuso per una decina di anni. E' la costruzione più antica della zona e quella di maggior valore architettonico e forse proprio per questo non trova un acquirente. Almeno fino alla fine degli anni '70, quando si fa avanti una azienda di retail di abbigliamento torinese, la I.D.S. (Impresa Distribuzione Specializzata) S.p.A., che rileva l'intero edificio. Il nome della società non è particolarmente conosciuto, ma sicuramente uno dei suoi brand di punta *Gb Sportelli* è ben impresso nella memoria dei cittadini torinesi. I negozi a marchio Gb Sportelli infatti, sono stati presenti per anni in molti punti strategici della città, oltre che in diversi capoluoghi del Centro-Nord Italia.

Dopo aver rilevato l'edificio dell'ex fonderia Carlo Garrone, che si sviluppava su circa 20.000 mq di superficie lorda complessiva (da ora in poi: slp), l'azienda ne ristruttura una porzione per stabilirvi i propri uffici, i magazzini di smistamento e il proprio spaccio aziendale. Una parte ulteriore viene adibita a uffici per terzi.



Alla fine del 2008, tuttavia, anche questa azienda deve capitolare. In questo caso la cessazione dell'attività non è dovuta a fattori economici, ma è il risultato delle classiche criticità di un "passaggio generazionale". Una fase che spesso risulta esiziale per molte piccole e medie imprese italiane.

L'edificio dell'ex fonderia, dunque, rimane nuovamente svuotato da qualunque tipo di attività produttiva o di servizi.

Un articolo di qualche anno successivo alla chiusura rende bene l'idea dell'aspetto dell'area in quel periodo. Ne citiamo uno stralcio:

Via Agostino da Montefeltro si trova quasi a ridosso di via Nizza, ma credo che sia uno degli angoli meno esplorati e transitabili della città. [...] rimangono i capannoni fatiscenti, impregnati di storia e di amianto. Da un cartello attaccato al muro con lo scotch apprendo che la bonifica è in corso, ma in questo momento tutto tace. Un cane lupo chiuso in un'auto invece abbaia furiosamente contro un suo simile che passeggia fuori con la padrona. [...]. A pochi metri un locomotore verde e giallo compie manovre.

Il fondo della via si interrompe contro la staccionata della ferrovia, tra sterpaglie e sporcizia, altissimi cancelli e muri ricoperti di graffiti, finestre dai vetri rotti, porticine murate, tetti scoperti. Insomma non è Hong Kong ma potrebbe essere la location perfetta per un noir di John Woo, dove gli scontri tra bande avvengono esclusivamente nei capannoni industriali dismessi (Morino, 2012).

Uno scenario di desolazione e degrado che purtroppo accomuna molte aree ex industriali delle grandi città e che in genere prelude a un ulteriore deterioramento sia ambientale che sociale, in ossequio alla *Teoria delle Finestre Rotte* di Wilson e Kelling (1982).

Fortunatamente, almeno sulla carta, qui qualcosa nel frattempo si muove.

## 2. Torino guarda in alto. Il progetto di riqualificazione del 2008

Nel 2007, poco prima della chiusura di I.D.S., l'area ex Ghia, l'area ex O.S.I. e metà dell'area appartenuta alla fonderia vengono acquisite da un fondo di investimento che pianifica un intervento immobiliare intensivo. Gli edifici storici della fonderia con una superficie utile di ca. 10.000 mq, rimangono invece indipendenti dalla proprietà del fondo. Il loro sviluppo successivo sarà legato alla realizzazione del progetto di Toolbox Coworking.

Il fondo (Nicher) pianifica un'operazione immobiliare che prevede una riqualificazione totale, terminata la quale *l'area potrebbe nei prossimi anni diventare sede di un nuovo quartiere*. Sono parole del sito "Torino Guarda in Alto"<sup>107</sup>, pubblicato online in quegli anni, che illustra anche a grandi linee i contenuti del progetto:

Le vecchie aree produttive lasceranno il posto ad una zona residenziale con ampie zone pedonali. Sono previsti parcheggi raggiungibili dal perimetro del "triangolo". Ci saranno negozi, e aree per servizi e, naturalmente, aree verdi, non solo a terra ma anche sulle sommità delle costruzioni, secondo uno stile che sembra caratterizzare sempre di più l'urbanistica del ventunesimo secolo<sup>108</sup>.

È proprio nello *stile urbanistico del ventunesimo secolo*, citato nel sito, che nel 2008 viene concordato un Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) con il Comune per il riordino di tutto il triangolo, realizzato dalle due entità che possiedono i terreni e i

---

<sup>107</sup> <http://www.toguardainalto.altervista.org/osi-ghio.html>

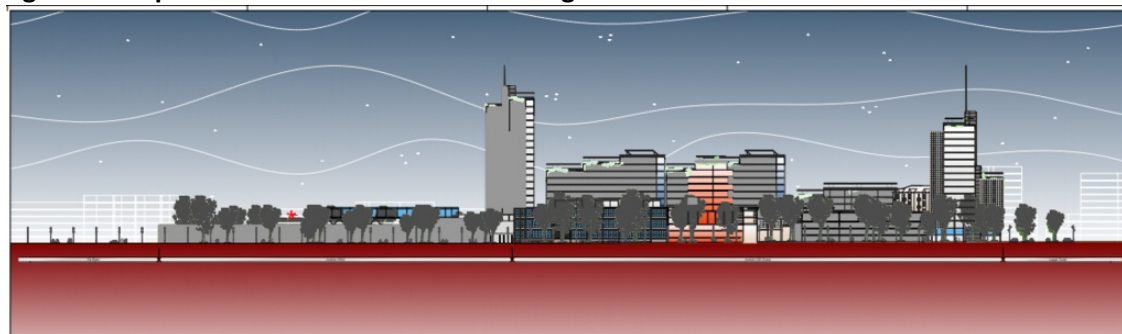
<sup>108</sup> ibidem.



fabbricati dell'intera area: il fondo d'investimento Nicher – che possiede circa 40.000 mq - e la società Montefeltro S.r.l. di proprietà della famiglia Milanese, rimasta proprietaria, anche al termine della vertenza per la chiusura di I.D.S., dell'edificio dell'ex fonderia.

E' proprio quest'ultima costruzione (denominata *OSI Ovest Nord*) a cui il piano, realizzato dallo studio **Mellano Associati** di Torino, affida l'onere di mantenere intatta la memoria industriale dell'area. La ristrutturazione dovrà dunque – in base a quanto stabilisce il PEC - conservare inalterati i volumi, le strutture e la fisionomia esterna degli edifici.

**Figura 3. Un profilo dell'area OSI vista da via Egeo secondo il PEC**



Fonte: PEC

Per il resto del "triangolo" (ex-Ghia, OSI Est e OSI Ovest Sud) viene invece concesso l'abbattimento pressoché totale delle strutture esistenti, più recenti e quindi di minor valore storico e architettonico.

Il PEC è piuttosto ambizioso e prevede, nella versione definitiva, la costruzione di circa 28.000 mq di edifici residenziali con due torri alte 67 metri e 57 metri, dalle quali si sarebbe potuto godere di una vista eccezionale sulla città e di 15.000 mq destinati ad utilizzo terziario o commerciale.

Secondo il progetto alla fine dei lavori dovrebbero inoltre sorgere nell'area anche un supermercato, attività varie per la persona e molti parcheggi interrati. E' previsto anche il rifacimento di tutta la pavimentazione, dell'arredo urbano e dell'illuminazione pubblica dell'area.

Il PEC prevede anche il passaggio come standard urbanistici<sup>109</sup>, al Comune di Torino, della proprietà dell'area ex-Ghia. La *punta del promontorio* che separa le ferrovie.

Il Comune a sua volta stabilisce, nel rispetto delle linee strategiche della Città, che mirano ad esaltare la vocazione al Design di Torino, di offrire tale terreno in concessione per 99 anni all'Istituto Europeo di Design (IED).

L'Istituto a sua volta garantisce di utilizzare questa superficie per farne il più importante campus della sua rete internazionale, in grado di ospitare oltre 1.000 studenti, buona parte dei quali residenti.

Il progetto affidato all'architetto Mario Cucinella, prevede la realizzazione di una sorta di "lama" alta 6 piani, larga ca. 5 metri e lunga ca. 60 metri, pensata per ospitare uno studentato con oltre 200 posti letto<sup>110</sup>.

<sup>109</sup> Gli standard urbanistici definiscono le quantità minime di spazi pubblici (aree per l'istruzione, aree per attrezzature di interesse comune, aree per il verde attrezzato, aree per i parcheggi) da prevedere in relazione agli insediamenti.

Per i 10.000 mq dell'area ex-OSI Ovest Nord, a cui era affidato il mantenimento della memoria delle fabbriche e del lavoro per cui erano state create, il PEC dapprima prevede che vengano tutti indirizzati a destinazione ASPI (attività e servizi alle persone e alle imprese), una ipotesi di sviluppo sostanzialmente terziaria, mentre successivamente - alle prime avvisaglie di crisi immobiliare - viene offerta la possibilità di trasformarne un terzo in destinazione residenziale.

Infine, considerata la viabilità difficoltosa, con tutto il traffico in entrata e in uscita dall'area che si riversa sull'incrocio all'inizio del cavalcaferrovia di c.so Dante, viene prevista dal progetto la realizzazione di una rotonda alla base del suddetto.

Un piano ambizioso appunto, la cui implementazione sarebbe dipesa quasi completamente dal fondo d'investimento, proprietario della maggior parte dell'area (41.000 mq di slp su un totale di 51.000 mq) e che si trovava ora autorizzato dal PEC a demolire gli edifici esistenti, per far sorgere nell'area le nuove costruzioni previste dal progetto.

Alla famiglia Milanese, proprietaria dei 10.000 mq rimanenti, di cui 8.000 vincolati dall'obbligo di conservazione, non restava che attendere gli sviluppi dell'operazione.

Nel frattempo però, un evento imprevedibile interviene ancora una volta a cambiare radicalmente le prospettive: nel 2007 in America esplode la *bolla* dei mutui subprime e dal 2009 la crisi, da finanziaria diviene economica.

### **3. La crisi e il cambiamento del contesto economico**

Nel 2009 la crisi finanziaria mondiale innescata due anni prima dall'esplosione negli Stati Uniti della cosiddetta *bolla speculativa dei mutui subprime* e in seguito dal clamoroso fallimento della Lehman Brothers, si trasforma rapidamente in una crisi economica (Spaventa), che influisce in maniera visibile sul contesto sociale e sulla quotidianità delle persone.

Come prima e diretta conseguenza si produce una stretta creditizia importante, che si riversa direttamente sul mercato immobiliare. La crisi delle banche blocca la concessione di mutui a chi vorrebbe acquistare case e di conseguenza il mercato entra in crisi. Crolla il numero di vendite e si creano stock di immobili invenduti.

I modelli tradizionali di sviluppo immobiliare (residenze o centri commerciali) che prevedevano la realizzazione di "prodotti finiti" di edilizia (come appartamenti, uffici e negozi), non garantiscono più sbocchi di mercato fluidi e quindi non trovano più finanziatori. Anche le grandi operazioni immobiliari, come quella dell'area OSI-GHIA, per le quali le banche avevano fino ad allora garantito agli imprenditori veri e propri fiumi di denaro, conoscono un brusco arresto (Grassia, 2009).

Negli altri settori, la crisi induce le aziende a ristrutturarsi e a snellire le strutture e gli organici per diventare più flessibili ed efficienti e per fronteggiare meglio le contrazioni dei loro mercati di riferimento.

Vanno in crisi i modelli organizzativi gerarchici tradizionali e le imprese si riorganizzano, riducendo l'arco temporale delle loro strategie a favore spesso di progetti da sviluppare nel breve periodo, in attesa di comprendere come evolveranno i mercati.

---

<sup>110</sup> <http://www.professionearchitetto.it/news/notizie/13290/Campus-IED-un-progetto-firmato-Mario-Cucinella>

A Torino le conseguenze della crisi si innestano in un periodo molto particolare, che la città sta vivendo. Dopo l'euforia delle Olimpiadi, coronate da un ottimo successo, è giunto il momento di fare i conti, di fronteggiare i costi e di decidere, ad esempio, il destino delle strutture costruite per l'evento (Rosso, 2009).

Inoltre il processo di de-industrializzazione del decennio precedente ha provocato una netta contrazione del tessuto imprenditoriale della città, con una conseguente riduzione dei posti di lavoro disponibili. Questi due fattori ingenerano una riflessione che si sviluppa a tutti i livelli del tessuto sociale e imprenditoriale cittadino, sulle iniziative da intraprendere per uscire dalla difficile congiuntura economica in cui sembra trovarsi la città.

Inizia ad aumentare il numero di partite IVA, il tentativo da parte delle persone di individuare opportunità lavorative autonome, in alternativa all'impossibilità di trovare nuovi posti di lavoro dipendente.

#### **4. Dal generale al particolare: l'area ex OSI – Ghia**

In questo scenario di grande incertezza, il fondo di investimento proprietario dell'area di 40.000 mq (ex-Ghia/OSI Ovest/OSI Est Sud) tenta dapprima di perseguire la realizzazione del progetto definito nel PEC, poi - vista la crescente difficoltà del mercato immobiliare residenziale - prova anche a immaginare uno sviluppo incentrato su una piastra della grande distribuzione con attorno attività commerciali, come un retail park e di servizio, o residenze per anziani e studenti. Neppure questa seconda versione del progetto riesce però ad attrarre i capitali necessari per la sua realizzazione e la proprietà del fondo passerà in diverse mani nel corso degli anni.

Anche il progetto dello IED non trova più quel mix di fattori e di condizioni che avevano spinto l'Istituto a pensare di investire in un'operazione tanto innovativa quanto rischiosa dal punto di vista finanziario. Anch'egli recederà quindi dall'impegno con il Comune, all'epoca non ancora divenuto definitivo.

In conseguenza, anche la proprietà Montefeltro Srl, proprietaria degli edifici principali della ex-Fonderia Carlo Garrone (OSI Ovest-Nord) si interroga sulla posizione da prendere in questa incerta situazione. Due degli attori principali hanno sospeso prima e interrotto poi, i loro progetti di riqualificazione dell'area, il che gettava una forte pregiudiziale sulle possibilità di successo di qualsiasi progetto di riconversione dei fabbricati restanti.

Per comprendere meglio la situazione specifica in cui si trovava all'epoca l'immobiliare, vediamo nel particolare la tipologia di edifici che componevano la proprietà Montefeltro, che ricordiamo, occupavano una superficie di ca. 10.000 mq, di cui 8.000 vincolati dall'obbligo di conservazione delle strutture.

Si tratta sostanzialmente di costruzioni di tre differenti tipologie:

**Due fabbricati di tre piani fuori terra e uno seminterrato** edificati con una struttura in cemento armato, che ricordava molto da vicino lo stabilimento FIAT del Lingotto (il progettista dell'edificio della fonderia, l'Ingegnere Porcheddu, aveva seguito, all'epoca, anche la realizzazione strutturale dello stabilimento della casa automobilistica torinese, inaugurato pochi anni dopo, nel 1922).

I fabbricati della fonderia constavano e constano tuttora di due maniche di 3 piani ciascuna, con una superficie di circa 750 mq per piano, costituiti soltanto da solette e

pilastri che, oltre a lasciare spazio a grandi finestre, permettevano l'eventuale creazione di grandi open space. Queste due maniche erano adibite dall'azienda di abbigliamento, che per ultima li aveva utilizzati, ad uffici, con una fitta suddivisione interna, realizzata con pareti mobili.

**Una palazzina di 3 piani fuori terra** che all'epoca in cui la fonderia era in attività, ospitava gli uffici e l'appartamento personale del direttore. 3 piani di circa 250 mq ciascuno, sempre con struttura in cemento armato, suddivisi in stanze e con finestre d'epoca (1919). La palazzina risultava quasi totalmente inutilizzata dagli anni '60.

**Una "piastra" al piano terra**, una sorta di cortile coperto compreso tra le due maniche e la palazzina, con una copertura carrabile a circa 7 metri d'altezza, sostenuta da una rete di pilastri a maglia quadrata di 8m. x 8m., che sovrastava uno spazio interno aperto di ca. 3.000 mq.

In questo spazio venivano svolte in origine le lavorazioni più pesanti della fonderia e successivamente avevano trovato posto i magazzini che ospitavano i capi di abbigliamento in fase di distribuzione. Durante la ristrutturazione degli anni '70 la copertura carrabile della piastra, resa raggiungibile dalla realizzazione di una rampa irregolarmente elicoidale, era stata adibita a parcheggio privato per la struttura.

Questa situazione presentava alcuni aspetti positivi e una serie di negatività, di cui daremo conto di seguito.

Gli aspetti positivi erano legati al fatto che gli edifici che costituivano la proprietà immobiliare di Montefeltro Srl erano in gran parte coperti, senza amianto, poiché costruiti nei primi anni del '900, ed erano dotati dei collegamenti funzionanti alla rete fognaria, a quella elettrica e a quella idrica. In altre parole erano in buona parte tecnicamente utilizzabili.

L'area si trovava inoltre in posizione semi-centrale, con collegamenti relativamente buoni con i principali mezzi pubblici e in prossimità dell'ospedale Mauriziano, il che consentiva anche di immaginare un possibile utilizzo nel settore medico o della cura delle persone.

Gli aspetti problematici, invece riguardavano prima di tutto il contesto nel quale sorgevano gli edifici: tre confini su quattro (il quarto è una ferrovia) erano costituiti da fabbricati fatiscenti, devastati dalle bonifiche dell'amianto sui tetti. Quarantamila metri quadri che, nella migliore delle ipotesi, di lì a poco si sarebbero dovuti trasformare in un grande cantiere per la realizzazione del PEC, all'epoca ancora in attesa di attuazione.

Difficilmente una qualunque attività di tipo commerciale avrebbe potuto essere collocata in uno scenario così degradato. In generale, la destinazione dell'area Montefeltro sarebbe dipesa in massima parte dallo sviluppo che avrebbe avuto l'intero triangolo OSI-GHIA e quindi dallo stato di avanzamento del progetto proposto dal fondo che deteneva la proprietà dell'area più vasta.

Un'altra criticità era insita nella struttura stessa degli edifici. Le due maniche già parzialmente dedicate ad uso ufficio, se da un lato risultavano tecnicamente utilizzabili, avevano però impianti tecnici, arredi, pavimenti e strutture interne completamente obsoleti e totalmente da rifare, poiché erano fortemente

caratterizzati dalla ristrutturazione della fine degli anni '70 (ad es: moquette di oltre 30 anni su pavimenti e pareti).

Infatti gli interventi dell'epoca, anziché valorizzare la struttura esistente, avevano sostanzialmente creato un involucro all'interno della struttura industriale storica. Nel momento in cui la caratterizzazione di questi interventi fosse stata rimossa, non avrebbe lasciato null'altro se non la struttura originaria del fabbricato e le grandi finestre. Era dunque praticamente impossibile immaginare un riutilizzo *soft* che reimpiegasse gli spazi così com'erano stati lasciati, pochi anni prima, dall'azienda di abbigliamento.

In aggiunta, gli spazi dei magazzini interni sotto la piastra del parcheggio erano al momento illuminati soltanto da lucernari collocati sul soffitto. Essendo impraticabile l'utilizzo per la grande distribuzione, si poteva immaginare di destinarli soltanto ad utilizzi molto basilari e quindi non adatti ad una zona semicentrale della città. Va ricordato a tal proposito, che anche la piastra di copertura era stata inclusa, dai vincoli del Comune, nelle strutture da mantenere.

Infine, la palazzina che un tempo ospitava gli uffici e l'abitazione del direttore della fonderia - unico fabbricato della proprietà Montefeltro che non era stato destinato alla conservazione della memoria e avrebbe potuto dunque essere demolito, era fortemente dipendente dalla scenografia del contesto circostante. Una sua eventuale ricostruzione per un nuovo utilizzo sarebbe stata penalizzata dall'impatto estetico degli altri edifici.

A questi vincoli, di tipo strutturale, si aggiungevano i problemi causati dalla congiuntura economica e sociale (erano i primi mesi del 2009) che non lasciava spazio ad avventure né di tipo innovativo, né di tipo tradizionale. Qualunque strategia tra quelle fino a pochi anni prima normalmente messe in atto per creare utili da un'operazione immobiliare, sarebbe all'epoca stata considerata inattuabile sia dagli operatori che, a maggior ragione, dai potenziali finanziatori.

La sensazione generale era che non solo gli immobili (di tutti i tipi) avessero perso quel significato economico e sociale che avevano sempre rivestito in passato per il solo fatto di rappresentare un "tetto coperto", un luogo entro cui svolgere un'attività, ma che se questo era vero per appartamenti e uffici, lo sarebbe stato tanto di più e in maggior grado, per i fabbricati industriali svuotati dalle loro attività originarie.

In un simile scenario sarebbe parso consigliabile, a prima vista, attendere lo sviluppo immobiliare che all'epoca sembrava che il fondo d'investimento avrebbe messo in atto di lì a poco e poi *andare al traino*, per così dire, del progetto complessivo. In altre parole, poteva sembrare consigliabile semplicemente attendere, per vedere rivalutati gli immobili.

Tuttavia, la proprietà era propensa ad assumere un atteggiamento più attivo anche se più rischioso rispetto al problema, sia perché i costi passivi dell'immobile, gravato da parecchie decine di migliaia di euro di tasse annue sui fabbricati (IMU), non consentivano attese troppo lunghe, sia perché lasciare inutilizzati, magari per anni, gli edifici avrebbe significato condannarli inevitabilmente al degrado definitivo, come dimostrato ampiamente dalla già citata teoria sociologica delle *finestre rotte*<sup>111</sup>.

I soci dell'immobiliare Montefeltro decisero dunque di affidare a un gruppo di professionisti di fiducia il compito di individuare una strada di riqualificazione

---

<sup>111</sup> Wilson e Kelling, op. cit.

percorribile ed economicamente sostenibile per gli edifici. Il *team* a cui fu affidato questo incarico era composto da un rappresentante della proprietà Montefeltro, Giulio Milanese, che aveva il compito di vagliare e eventualmente avallare le decisioni, da un project leader, Aurelio Balestra, a cui spettava il ruolo di indirizzo e di gestione del progetto e infine da un architetto, Caterina Tiazzoldi, incaricato del design e del concept spaziale complessivo.

La squadra così composta individuò nel lavoro autonomo e nella nascente cultura del coworking l'alveo nel quale inserire la direttrice di riqualificazione e sviluppo delle strutture esistenti.

Questa decisione andava in una direzione che all'epoca appariva totalmente innovativa. Il concetto di coworking era nato solo qualche anno prima, nel 2005, negli Stati Uniti, dalle iniziative individuali di alcuni gruppi di freelance che – stufi di lavorare nella solitudine della propria casa o in posti pubblici come Starbucks™ - avevano preso in affitto piccole fabbriche dismesse e, dopo averle ristrutturato, avevano proposto ad altri lavoratori indipendenti di usufruire di questi nuovi spazi, in cambio del pagamento di una piccola quota e della condivisione delle spese.

In Italia una simile pratica non era ancora entrata nella consuetudine lavorativa della popolazione e dunque l'idea di realizzare addirittura una struttura intera da destinare al Coworking, appariva non del tutto esente da una buona dose di rischio imprenditoriale.

Alcuni elementi dello scenario economico e sociale del nostro paese, però, deponevano a favore di questa scelta. Proviamo ad analizzarli brevemente.

#### **4.1 Parola d'ordine: reinventare il proprio lavoro**

Come abbiamo scritto in precedenza, nel primo biennio della crisi economica globale iniziano ad andare in crisi i modelli organizzativi gerarchici tradizionali delle imprese e molte di esse intraprendono, per scelta o per necessità, una radicale riorganizzazione dei loro processi interni. Le aziende, anche quelle floride, vivono una specie di shock. Le strategie vengono spesso riprogettate per dare risultati sul breve periodo e spesso i progetti creano spazio per l'inserimento di freelance e professionalità esterne coinvolte di volta in volta per periodi limitati di tempo.

Allo stesso tempo l'incertezza che la congiuntura economica porta con sé, fa emergere crescenti bisogni di legami, di contatti umani, di condivisione, di comunità. La crisi del welfare e il venir meno della certezza del "posto fisso" fanno sì che le tradizionali garanzie sociali perdano di solidità e molti italiani inizino ad avvertire la necessità di assumersi maggiori responsabilità individuali. Questo vale soprattutto per i giovani alla prima ricerca di occupazione e per coloro che perdono il lavoro e non riescono a rioccuparsi facilmente. Si diffonde quindi l'idea di "inventarsi" un lavoro, di mettersi in proprio per offrire un servizio, per mettere a frutto in modo imprenditoriale abilità e conoscenze acquisite in precedenza. Cresce in tutta Europa e negli Stati Uniti il numero di lavoratori che in Italia si definiscono *a partita IVA*, ossia di freelance e di professionisti indipendenti. È anche il momento d'oro delle "startup", un modo per trasformare un'idea in un'azienda utilizzando metodi scientifici e acceleranti, che richiedono però fin da subito l'intervento di capitali d'investimento. Le startup hanno iniziato a comparire nel nostro paese all'inizio del nuovo secolo e verso la fine del primo decennio del 2000 sono ormai divenute una prassi consolidata. La

maggior parte di queste “nuove idee di impresa” riguarda naturalmente il mondo digitale.

Del resto, lo sviluppo tecnologico, l’abbassamento dei costi di hardware e software, la telefonia mobile e l’avvento degli smartphone, ma soprattutto la disponibilità sempre più a buon mercato di “banda larga” per le connessioni a Internet, fa sì che per la prima volta nella storia dell’uomo, moltissimi lavoratori anche di settori diversi tra loro, utilizzino nella maggior parte del proprio tempo lo stesso strumento di lavoro: il personal computer portatile.

Il processo di graduale ma inarrestabile digitalizzazione di gran parte delle normali attività del nostro sistema economico porta via via ad una smaterializzazione generale delle aziende: ciò che un tempo rappresentavano le sedi aziendali e le strutture fisiche viene sostituito dal sito internet dell’attività e dalla sua presenza online. Il principale strumento di contatto con collaboratori, clienti e fornitori è ormai l’email.

Questo importante cambiamento di scenario nel 2009 diviene avvertibile anche in Italia, seppure in misura minore rispetto ad altri paesi e costituisce lo spunto iniziale per la creazione di strumenti e di servizi destinati alle nuove categorie di lavoratori che ne sono i protagonisti: *freelance*, *startupper* e in generale piccoli gruppi di lavoro indipendenti.

## 4.2 Scelte progettuali per una cassetta degli attrezzi

Giovedì 8 aprile 2010 l’ex Fonderia Carlo Garrone, poi trasformata in Trafilati SpA e infine in azienda di abbigliamento riapriva i battenti per la quarta volta in novanta anni e diveniva ufficialmente **Toolbox Coworking**.

Per arrivare a questo traguardo erano stati necessari circa 12 mesi di lavoro per la riqualificazione degli ambienti, ma soprattutto un’intensa riflessione e un approfondimento degli aspetti e dei valori che sottendevano all’esperienza stessa del coworking.

Secondo la definizione dell’Enciclopedia online Wikipedia – la più aggiornata sull’argomento – il coworking è: “uno stile lavorativo che coinvolge la condivisione di un ambiente di lavoro, spesso un ufficio, mantenendo un’attività indipendente. A differenza del tipico ambiente d’ufficio, coloro che fanno coworking non sono in genere impiegati nella stessa organizzazione”<sup>112</sup>.

Dal 2005, anno di nascita “ufficiale” negli Stati Uniti, il numero di coworking era cresciuto molto rapidamente sia negli USA che nel nord Europa. Contestualmente alcune pratiche collaborative e di creazione di community, avevano guadagnato spazi sempre più ampi, fino ad arrivare alla graduale definizione della cosiddetta *sharing economy*, ossia di una forma di organizzazione basata sull’accesso anziché sul possesso o più in generale sull’utilizzo, anziché sull’acquisto, di beni e servizi.

Sebbene all’inizio del 2009 il coworking in Italia fosse un fenomeno ancora in nuce, portava tuttavia con sé un’idea di futuro. Rappresentava, per così dire, l’energia “pulita” che pareva possibile utilizzare per costruire un mondo lavorativo diverso, una via collaborativa di uscita dalla crisi che stava deprimendo il nostro sistema economico.

---

<sup>112</sup> <https://it.wikipedia.org/wiki/Coworking>

Apertura, accessibilità, community, collaborazione, condivisione e sostenibilità erano i valori di cui il nuovo movimento mondiale del coworking si faceva portatore (coworking.com) e ai responsabili del progetto di riqualificazione OSI Ovest-Nord si era subito presentata l'opportunità di tradurli in realtà all'interno della fabbrica dismessa.

Era apparso evidente che per poterlo fare sarebbe stato necessario lavorare e riflettere su molteplici aspetti: da quelli legati agli spazi fisici, come i layout, il design e le infrastrutture tecnologiche a quelli relativi ai contenuti immateriali, come la creazione di una community, e la predisposizione dei servizi.

La prima decisione fu presa all'insegna della prudenza. Si decise di limitare il lavoro di ristrutturazione a soli 1.000 mq degli oltre 9.000 disponibili, lasciando la restante superficie ad uno sviluppo successivo.

Pensare a un progetto organico di maggiori dimensioni, infatti, pur apparendo plausibile (agli inizi del 2009 il progetto di riqualificazione dello IED, che avrebbe dovuto portare nell'area almeno un migliaio di studenti di design, potenziali utilizzatori di spazi di coworking, non era ancora stato accantonato) avrebbe aumentato a dismisura il rischio d'impresa. Un fattore non trascurabile in un periodo come quello, dominato da una grande incertezza circa le evoluzioni in positivo o in negativo dell'economia reale del paese.

Si decise quindi di limitare l'intervento alla sola struttura della fonderia e della piastra inclusa, ossia al piano terra, un ambiente con soffitti alti oltre 5 metri, il cui aspetto, una volta rimosso l'involucro interno dell'intervento degli anni '70 (vennero mantenuti soltanto i grandi finestroni industriali che fungevano da serramenti esterni) era pressoché quello originale dell'epoca di costruzione degli edifici. Anche tutti gli impianti, climatizzazione, illuminazione, rete elettrica e rete dati, ormai non più adatti alle nuove esigenze del lavoro connesso e altamente informatizzato, risultavano da rifare ex-novo.

In presenza di un ambiente a suo modo "vergine" nel quale era possibile attuare un largo spettro di scelte, stante la necessità di procedere a una ristrutturazione completa, l'Architetto Caterina Tiazzoldi e il resto del team decisero di puntare sul design.

Questa scelta era in un certo qual modo dettata da due esigenze vincolanti.

La prima risiedeva nella prevedibile necessità dei futuri ospiti del coworking, i freelance, di accogliere i propri clienti e collaboratori all'interno di una struttura che trasmettesse un'immagine di modernità e di efficienza, per poter comunicare un posizionamento "alto" della loro professionalità nei confronti del loro mercato di riferimento.

La seconda era invece relativa al contesto in cui sorgevano gli edifici del futuro coworking. Il fatto che lo spazio fosse circondato da fabbriche dismesse e che per arrivarci bisognasse necessariamente passarci attraverso, rendeva vincolante fin dall'inizio l'esigenza di creare un'immagine con un forte impatto legato al design e all'innovazione, per accentuare il contrasto con lo scenario decadente circostante.

L'architetto Tiazzoldi scelse quindi prima di tutto di suddividere il grande spazio aperto della struttura in volumi più piccoli, vere e proprie *scatole* in cui vennero inseriti i servizi accessori alla zona di coworking che ospitava inizialmente 44 postazioni: sale riunioni, sala stampante, distributori del caffè, spazi insonorizzati per telefonare e angoli per incontri di lavoro informali.



Nella definizione del progetto venne attribuita una grande attenzione alla variabilità del gradiente di privacy e socializzazione necessario a chi lavora in modo indipendente.

I freelance hanno necessità di poter alternare lunghi momenti di produttività in cui concentrarsi sul proprio lavoro, a momenti di condivisione di idee e progetti o per incontrare i clienti. Era dunque fondamentale che ogni residente avesse la possibilità di scegliere - e di trovare all'interno della struttura - di momento in momento, lo spazio più adatto alle proprie necessità.

Più in generale tutti gli spazi furono progettati tenendo conto di ogni singolo aspetto della vita dei coworker: inizialmente si contavano, oltre il grande spazio open space con le postazioni, 6 sale riunioni, la cucina, la zona relax, un piccolo patio esterno con bamboo, la zona lounge, la sala stampante, la reception, 2 *pod* aperti ma insonorizzati per telefonare, una zona con cassette delle lettere, una camera per la ricezione di pacchi e un box con distributori di snacks e bevande. Vi era anche una game room con calciobalilla e pingpong.

Le diverse aree della struttura vennero differenziate anche visivamente, rendendole identificabili con colori diversi. Per l'open space con le 44 postazioni di lavoro, venne impiegato solo il colore bianco sia sui muri che sugli arredi, in modo da consentire la massima personalizzazione da parte di coloro che avrebbero in seguito fruito dello spazio. Per l'area lounge furono invece scelti l'arancione e il verde, mentre per i pavimenti in caucciù delle 6 sale riunioni furono scelti i colori lilla, arancione, verde, blu e rosso. Questi ultimi due colori vennero impiegati anche nei rivestimenti insonorizzati dei pod.

Anche i materiali avrebbero contribuito, si decise, a dare senso allo spazio: accanto al cartongesso, furono impiegati materiali naturali come il caucciù, il sughero e il linoleum.

Le postazioni di lavoro (44 in totale, all'inizio, poi triplicate negli anni successivi), vennero organizzate, all'interno di un unico open space, in "isole" da 4 scrivanie ciascuna, di dimensioni generose per offrire un maggiore valore aggiunto a chi le avrebbe occupate.

Ogni isola era separata dalle altre da una doppia serie di librerie a casellario per consentire a tutti di godere di una relativa privacy anche nell'open space.

Ogni postazione disponeva di cassetteria, libreria personale e locker e ciascun ospite aveva inoltre la facoltà di utilizzare per 10 ore al mese, una qualsiasi delle 6 sale riunioni disponibili, per i propri incontri di lavoro.

All'ingresso, a fianco della reception, il varco per accedere alle postazioni venne realizzato utilizzando 400 cubi bianchi di uguale superficie, ma di altezze variabili, secondo un modello di architettura parametrica. Non fu solo una scelta di indubbio effetto estetico, che ancora oggi colpisce i nuovi visitatori, ma anche un modo per rappresentare visivamente il mondo dei freelance: diverse professionalità accomunate dalla stessa modalità di lavoro.

Una importante quota dell'investimento complessivo venne destinata anche al cablaggio e alla creazione di una infrastruttura tecnologica all'avanguardia che garantisse l'accesso alla connessione internet con fibra ottica tramite cavo e wi-fi in tutta la struttura, oltre all'accesso automatizzato alle sale riunioni e alla stampante condivisa.

Al di là di alcuni interessanti progetti simili negli Stati Uniti, Toolbox Coworking fu sicuramente il primo spazio in Italia e tra i primi in Europa ad essere progettato e

realizzato specificatamente per facilitare l'attività di coworking da parte di freelance e lavoratori indipendenti.

Anche il nome e l'immagine coordinata dovevano quindi riflettere le potenzialità di innovazione della struttura e la sua "missione". Essi dovevano anche assolvere al compito, non semplice, di rendere evidente, in modo intuitivo, quantomeno la tipologia dei servizi offerti.

Non era una sfida da poco. Se da un lato si rischiava di comunicare una retorica lavorativa liberista, nata in un contesto completamente diverso dal nostro, gli Stati Uniti e dunque lontana dalla concretezza e dall'urgenza del mercato italiano del lavoro dell'epoca, dall'altro il rischio era quello di attribuire al coworking una connotazione troppo riduttiva e priva di valore, che l'avrebbe avvicinato – snaturandolo - al mero noleggio di scrivanie, cioè ai "centri uffici" tradizionali.

Dopo aver vagliato una serie di proposte, si decise di chiamare la nuova struttura TOOLBOX, ossia "cassetta degli attrezzi" in inglese.

Un nome che evoca a prima vista un oggetto molto concreto, ma che lascia spazio ad aperture immateriali e concettuali che garantiscono un possibile ampliamento del significato. Se "attrezzi" per lavorare sono il desk, la banda larga e la sala riunioni, "attrezzi" oggi sono anche le competenze delle persone che si hanno a fianco, la rete dei cosiddetti "legami deboli" che aiutano a stare sul mercato, gli stimoli e gli aggiornamenti che quotidianamente nascono in un grande spazio di coworking.

TOOL, inoltre era anche l'acronimo di **Torino Office Lab**, che contribuiva alla "spiegazione del ruolo" e serviva a specificare le radici locali (Torino) e la carica di innovazione (Lab) della tradizione (Office). La parola coworking, all'epoca sconosciuta ai più, venne invece mantenuta integralmente e così il nome completo fu, per alcuni anni, **Torino Office Lab & Coworking**.

Era l'inizio del 2010 e di coworking non si parlava sui giornali. Successivamente, quando ormai il concetto di coworking divenne di uso comune, il nome venne accorciato in Toolbox Coworking.

Lo stesso nome che, sempre nel colore verde chiaro originale, simbolo della sostenibilità ecologica e della freschezza della primavera, ossia del rinnovamento dopo i grigiore dell'inverno lavorativo, identifica a tutt'oggi la struttura.

Nel 2010, in ogni caso, la definizione dell'immagine coordinata fu l'ultimo atto dei lavori di riqualificazione, durati come abbiamo visto, circa un anno.

L'otto aprile il nuovo spazio venne inaugurato ufficialmente con un evento aperto a tutti.

Quel momento segnò davvero, a nostro parere la fine dell'epoca in cui, a partire dalla costruzione delle fonderie Carlo Garrone, l'edificio era stato destinato quasi ininterrottamente al lavoro industriale" per quasi cent'anni, ma costituì anche per il nuovissimo Toolbox - Torino Office Lab & Coworking, il segnale dello starter per la partenza di una vera e propria gara contro il tempo: riuscire ad affermarsi nel deprimente panorama lavorativo di quegli anni, prima che i costi di gestione facessero colare a picco l'intero progetto.

Una sfida che poteva essere vinta in un solo modo: **dando vita ad una community**.

**Immagine 1. Interno di ToolboxCoworking**

**PRIMA**



**DOPO**



*Fonte: Toolbox Coworking*

### 4.3 La community dei freelance. In equilibrio tra dinamiche di gruppo e tutela dell'individualità.

Il coworking è fondamentalmente un fenomeno *bottom up*, un modello di organizzazione “dal basso”, tra freelance e imprenditori che decidono di condividere spazi, idee e competenze creando una community lavorativa pur mantenendo attività e business diversi.

La vitalità di uno spazio di coworking dipende dunque dalla community che si costituisce al suo interno ed è per questo motivo che fin dall'apertura, tutte le iniziative di Toolbox vennero progettate con l'obiettivo di crearne una.

I temi portanti su cui si decise di basare l'intera attività di costruzione della community, erano quelli legati all'innovazione digitale, alla sharing economy, al networking, al freelancing e all'imprenditorialità. Lo scopo era attrarre attorno a Toolbox persone con una elevata “biodiversità” professionale, ma omogenee per interessi, attraverso l'organizzazione di eventi di vario tipo e una comunicazione sui blog e sui social media.

Questa scelta si dimostrò quasi subito valida e nel corso dei primi sei mesi andò formandosi una prima comunità di persone con professioni diverse che sperimentavano per la prima volta una convivenza collaborativa: informatici, comunicatori, architetti, avvocati, startupper, fotografi, videomaker, consulenti aziendali, designer, ecc., per la maggior parte provenienti da una situazione di lavoro autonomo “in casa”, stupefatti di lavorare in solitudine e incuriositi da questo *esperimento*.

Nel frattempo l'attenzione del team si spostò verso le attività tese a “creare la vita” negli spazi della nuova struttura: entrarono nel gruppo l'esperta di comunicazione e eventi Sara Bigazzi, che si unì alla squadra fin dall'apertura e, qualche mese dopo, il social media manager Massimo Potì. Entrambi, sebbene con collaborazioni parziali, contribuirono in modo determinante alla creazione di quei significati, del tutto innovativi per la scena torinese, attorno ai quali si sarebbe poi aggregato il primo nucleo della community di Toolbox.

La nascita di questo primo embrione di community consentì di dare il via anche a una serie di eventi cosiddetti *bonding*, cioè organizzati per migliorare la conoscenza tra le persone e rafforzare il senso di appartenenza al gruppo: pitch (brevi presentazioni, in cui in pochi minuti – generalmente tre o quattro, ciascuno espone gli aspetti principali del proprio lavoro a tutti gli altri partecipanti), cene, aperitivi, tornei a calciobalilla o a pingpong, ecc.

Nacquero anche le prime collaborazioni lavorative.

Con l'aumentare del tasso di riempimento delle postazioni, iniziarono anche le richieste di partecipazione alla comunità collaborativa da parte di piccoli gruppi. Aziende che apprezzavano il clima del coworking, ma che necessitavano di avere a disposizione un locale dedicato esclusivamente a loro, per potersi parlare senza timore di disturbare altri. Furono quindi ricavate ai piani superiori delle stanze, più simili agli uffici propriamente detti, definite *team room*, perlopiù dotate di un grande tavolo al centro in grado di ospitare 4 postazioni.

Chi risiedeva nelle team room, non lavorava con gli altri freelance in open space, ma spesso pranzava nella cucina comune, condivideva il caffè con altri coworker e partecipava agli eventi bonding e bridging (si definiscono così gli eventi costruiti per creare collegamenti e relazioni tra diverse community all'interno di uno stesso ecosistema). Insomma i membri che lavoravano nelle team room erano per così dire a

cavallo tra due comunità, quella del proprio gruppo di lavoro e quella di Toolbox Coworking.

Lo sviluppo di questa doppia dinamica parallela che vedeva da un lato l'aumento dei freelance che lavoravano nell'open space e dall'altro la crescente richiesta di spazi dedicati a piccoli gruppi di lavoro, inseriti però nelle dinamiche di scambio e di collaborazione del coworking, rappresentò una chiave importante dello sviluppo di Toolbox. L'ampliamento dell'offerta, infatti, consentiva di scegliere tra spazi di tipo diverso all'interno del sistema e quindi permetteva alle realtà imprenditoriali presenti di perseguire dinamiche di crescita (o decrescita) in funzione delle proprie necessità contingenti, garantendo loro flessibilità in risposta alle turbolenze e alle difficoltà del mercato.

Alla fine del 2011, i metri quadrati occupati erano ormai diventati 2.500.

Proseguivano intanto le iniziative per fare di Toolbox Coworking un punto di riferimento per l'innovazione nel lavoro a Torino e all'inizio del 2012 (17 febbraio) venne inaugurato, all'interno della struttura il Fablab Torino, il primo Fablab italiano.

Un *Fablab* è un laboratorio artigianale dotato di strumenti per la fabbricazione digitale; un'officina dove chiunque, sottoscrivendo una tessera, può accedere e - partendo da un modello digitale - stampare o fabbricare *quasi qualunque cosa*.

Il primo allestimento provvisorio di un Fablab (acronimo di *fabrication laboratory*) era stato realizzato nella mostra *Stazione Futuro*, realizzata tra il marzo e l'ottobre del 2011 alle OGR di Torino, in occasione delle manifestazioni per la celebrazione dei 150 anni dell'Unità d'Italia.

Visto il grande successo (fu senza dubbio lo stand più frequentato da studenti, appassionati e curiosi delle più recenti tecnologie di stampa digitale, dell'intera esposizione), dopo pochi mesi dall'apertura i ragazzi che erano stati assunti per il solo periodo della mostra iniziarono a pensare di dare seguito a quell'esperienza, sognando di trasformare la loro passione in un lavoro.

Toolbox Coworking, apprezzando l'iniziativa e l'entusiasmo di quei ragazzi e intravedendo le potenzialità di sviluppo e di innovazione legate al mondo della fabbricazione digitale, decise di ospitarli gratuitamente, in uno spazio di circa 250 mq al piano terra della palazzina uffici della ex-fonderia.

Prima dell'apertura ufficiale del Fablab, fu però necessario realizzare alcuni importanti interventi di ristrutturazione, ma l'investimento fu subito percepito come foriero di potenziali sviluppi futuri.

Nel frattempo alcuni di quei ragazzi, tra cui Davide Gomba, Enrico Bassi e Lorenzo Romagnoli, riuscirono a coinvolgere nell'operazione l'azienda produttrice della scheda elettronica open source *Arduino* attraverso una serie di contatti con uno dei suoi inventori, Massimo Banzi. Questa collaborazione con Arduino, che fornì numerosi strumenti e apparecchiature per la fabbricazione digitale, come la macchina per il taglio laser, le stampanti 3D a filo di PLA e le frese, contribuì in modo determinante alla creazione del primo Fablab permanente, in Italia.

Fin da subito attorno al Fablab Torino si aggregò una consistente community di appassionati del "Do It Yourself" (DIY), studenti e designer interessati a fabbricarsi prototipi e a condividere esperienze e interessi. A Torino era arrivato il futuro della produzione. Per molti di quei giovani artigiani digitali significava avere la possibilità di innovare i sistemi di produzione partendo dal basso, senza i grandi investimenti delle multinazionali.

La filosofia che anima gli artigiani digitali, i cosiddetti *maker*, ha tra i propri concetti fondanti la condivisione delle conoscenze e delle esperienze e la collaborazione. Gli stessi valori del coworking. E' per questo che fin da subito si stabilì una sintonia tra le due comunità, che pranzavano insieme e si incontravano spesso negli spazi comuni e insieme organizzavano eventi. La contaminazione reciproca risultò feconda: i coworker portarono in Fablab la cultura del business, mentre i maker si fecero alfieri della manualità intelligente che contraddistingue il loro operato, trasmettendo l'idea che *Quasi tutto si può fare. Basta farlo!*

Arduino, dal canto proprio, contribuì allo sviluppo della community stabilendo negli stessi spazi del Fablab, un gruppo di sviluppo tecnico e di gestione commerciale della scheda open source, al centro di una community mondiale: Officine Arduino.

La scheda Arduino è un *microcontrollore programmabile*, progettato per consentire ai designer e agli appassionati del DIY, anche se non sono in possesso di una specifica formazione ingegneristica, di realizzare progetti di *interaction design* o prototipi di automazione in modo semplice, immediato e a basso costo (la scheda base costava, nel 2011, soli 20 Euro).

Al di là degli aspetti tecnici, comunque, l'ingresso di Arduino e l'installazione del Fablab all'interno della struttura di Toolbox, aggiunsero ai temi tipici della cultura del coworking e della sharing economy quali la collaborazione, la condivisione, l'imprenditorialità personale e l'innovazione sociale, i valori propri della cultura della fabbricazione digitale: innovazione tecnologica, design, DIY, open source, making, ecc.

Ben presto tutti questi temi diventarono oggetto di eventi divulgativi aperti al pubblico, che portarono ben presto Toolbox a diventare il punto di riferimento – non solo torinese – di una nuova linea di pensiero, peraltro sostenuta anche da pubblicazioni come Wired o Nova24, che parlava di futuro, di innovazione e di nuove opportunità. Una sorta di isola felice in un contesto economico-sociale italiano in piena crisi di identità sotto tutti i punti di vista.

Nel frattempo, grazie anche ai numerosi eventi aperti alla città e a un'efficace comunicazione basata principalmente sulla diffusione di informazioni attraverso la fanpage di Toolbox su Facebook, la community dei membri si andava ampliando e aumentavano le richieste di spazi di lavoro.

In concomitanza con l'apertura del Fablab Torino venne quindi inaugurata, il 17 febbraio 2012, una nuova sala con postazioni flessibili, denominata **Launchpad**.

Si trattava di un vasto spazio al piano terra, ricavato dal riallestimento di uno degli ex-magazzini della struttura, illuminato da tre grandi finestroni che facevano parte dell'impianto originale della costruzione, opportunamente restaurati. L'interno della grande sala – accessibile dalle aree comuni adiacenti (hall e area relax) attraverso un varco *a uovo* – venne arredato con grandi tavoloni di legno grezzo che potevano ospitare fino a 35 persone in contemporanea.

La Launchpad era pensata per chi era all'inizio della propria attività e aveva necessità di un contesto in cui lavorare, a costi molto contenuti. Per una cifra piuttosto bassa (100 Euro / mese) veniva loro offerta la possibilità di accedere ogni giorno alla sala, trovare posto su uno dei tavoli, collegarsi alla rete wi-fi con il proprio portatile e svolgere il proprio lavoro in assoluta tranquillità, in un ambiente essenziale, ma molto confortevole e silenzioso. Al termine della giornata, quando si lasciava la sala, la postazione doveva essere liberata e quindi ciascuno riportava a casa i propri strumenti di lavoro. Pur trattandosi di una postazione di lavoro individuale molto semplificata, offriva il vantaggio di essere immersa in un contesto molto strutturato e articolato di

spazi comuni e la possibilità di lavorare a fianco di molte altre persone che svolgevano le professioni più disparate.

La sala, inoltre, era dotata, su una delle pareti di fondo, di una tribuna a gradoni che poteva ospitare fino a 40 persone e consentiva l'impiego dello spazio per ospitare eventi alla sera e nei weekend, cioè nei momenti in cui non erano presenti coworker al suo interno.

Contestualmente all'apertura del Launchpad, venne intrapreso un adeguamento degli arredi e dell'organizzazione interna degli altri spazi di coworking, con l'obiettivo di renderli più aderenti alle esigenze dei membri della struttura.

Alcune delle 11 isole da 4 postazioni furono trasformate in aree da 6 postazioni, riducendo lo spazio individuale del tavolo di circa 1/3, ma abbassando il prezzo da 250 Euro a 180 Euro mensili. Con questa ulteriore trasformazione, le postazioni dedicate passarono da 44 a 52.

La zona in cui si trovavano queste postazioni dedicate - soprannominata *Acquario* dagli stessi coworker, per via delle grandi vetrate che la separavano dal corridoio di ingresso e accesso alle sale riunioni e all'area del Fablab – offriva la possibilità, a chi desiderava uno spazio più strutturato rispetto al Launchpad, di disporre di una collocazione permanente in cui lasciare stabilmente i propri strumenti di lavoro, ad un costo sempre adeguato alle proprie capacità di investimento. L'evoluzione di Toolbox Coworking, dunque, restava all'insegna della volontà di offrire ai propri membri la massima flessibilità possibile.

#### **4.4 L'età dello sviluppo: il biennio 2014-2015**

Il biennio 2014-2015 vide la progressiva affermazione, in Italia, del concetto di Coworking.

Ormai i media trattavano l'argomento quasi quotidianamente e nel nostro paese iniziavano a nascere, dapprima al Nord e poi in tutto lo stivale, strutture di coworking di tutte le dimensioni. Il coworking non era più percepito, come accadeva nel 2010, come un *refugium peccatorum* per lavoratori vittime della crisi. Veniva, al contrario, riconosciuto sempre di più come un'opportunità innovativa di cui era possibile avvalersi, anche dalle aziende più tradizionali e dai freelance che svolgevano professioni classicamente correlate alla necessità di disporre di spazi di rappresentanza (es: avvocati, commercialisti, architetti, ecc.).

Parallelamente all'aumento delle postazioni in open space, crescevano dunque le richieste di spazi dedicati a team di lavoro.

Per dare seguito a questa necessità del mercato, il management di Toolbox Coworking, decise di utilizzare una parte dell'edificio rimasta fino a quel momento vuota: l'ala dell'ex fonderia che si affacciava su via Bertini, la strada privata che la separava dai fatiscanti capannoni della ex-OSI.

Furono realizzate nuove team room da 6 e 8 posti, accessibili 24 ore su 24 grazie alla installazione di un sistema di videosorveglianza e di controllo elettronico degli accessi, che consentiva l'utilizzo degli spazi in modalità 24/7 in totale sicurezza.

Anche nel nuovo fabbricato fu lasciata in evidenza la struttura di cemento armato originale, per mantenere viva la memoria del passato industriale della costruzione, ma soprattutto perché considerata più...*cool*.



Durante la ristrutturazione dell'ala venne anche allestito un nuovo spazio eventi, denominato *Skatepark* per la presenza di una rampa in cemento armato all'interno dell'ambiente.

Lo Skatepark fu dotato di impianti, ma la struttura interna venne mantenuta nello stato originale di costruzione, uno spazio ideale per essere personalizzato di volta in volta a seconda del tipo di evento.

Il successo di Toolbox, però, portò con sé anche nuove necessità, per ciò che riguardava le aree comuni.

All'inizio del 2014 infatti, alcuni spazi della struttura, tra cui la cucina, iniziarono a risultare troppo piccoli per ospitare le persone che le utilizzavano quotidianamente e che erano aumentate considerevolmente dall'epoca del progetto iniziale.

Per far fronte alle nuove necessità, si stabilì dunque di trasferire la cucina comune in uno spazio molto più grande: 100 mq inondati di luce da 10 finestroni da 6 mq ciascuno, dominati da una *poetica* scala a chiocciola in cemento armato, ancora ben conservata.

Non fu possibile, naturalmente, pensare ad un semplice trasferimento degli arredi. La differenza di dimensione degli spazi tra la cucina originale e la nuova sala, era troppo grande. Occorreva quindi riprogettare tutto ex-novo e il compito venne affidato al Fablab. I maker del Fablab Torino, partendo da pochi moduli base dell'Ikea®, svilupparono un progetto articolato costruito con legno di betulla tagliato al laser. Fu in sostanza la prima *cucina maker* – cioè progettata e costruita da artigiani digitali - in Italia. La cucina, in uso ancora oggi, è dotata di moderni elettrodomestici integrati in una struttura realizzata con soluzioni costruttive inusuali (ad es: le cerniere degli sportelli create con fascette da elettricista).

La nuova cucina divenne ben presto il luogo a maggiore intensità di scambi e di conoscenza tra i coworker. Al suo interno era presente anche una sorta di *orto verticale* collocato in prossimità di uno dei finestroni, in cui l'irrigazione ottimale veniva garantita da una scheda Arduino che controllava un sistema di sensori di umidità ed elettrovalvole che distribuiva l'acqua prelevandola da un secchio attraverso una serie di tubi di rame.

Nella primavera del 2014 venne inoltre allestito, in una porzione della piastra superiore dell'area centrale, dove vi sono i parcheggi riservati alle team room, una sorta di *roof garden* dotato di sedie, tavolini e ombrelloni, in cui le persone potevano riunirsi per pranzare insieme all'aperto nelle giornate di bel tempo. Da allora la community auto-organizza di tanto in tanto in questi spazi delle grandi grigliate nelle calde sere d'estate.

Tra i lavori di adeguamento della prima metà del 2014 si colloca a buon diritto anche il primo dei 4 ampliamenti che Toolbox Coworking accorderà, da quel momento fino ad oggi, al Fablab Torino. Il buon successo del laboratorio e il progressivo affermarsi in Italia della cultura *maker*, infatti, avevano creato l'esigenza di uno spazio più ampio, adatto ad ospitare nuove e più grandi macchine per la fabbricazione digitale. Anche il team di lavoro di Arduino, nel frattempo divenuto più consistente, approfittò dell'ampliamento per trasferirsi in spazi di lavoro separati rispetto al Fablab. Il trasferimento segnò anche la data ideale di inizio di altri due importanti progetti realizzati in collaborazione tra Toolbox Coworking e le Officine Arduino.

Il primo – effettivamente inaugurato a febbraio dell'anno successivo (2015) - riguardava l'apertura di uno spazio di circa 300 mq, destinato ad ospitare il progetto DigifabTURING. L'attività di DigifabTURING ruota essenzialmente attorno a un braccio



robotico, concesso in comodato gratuito da COMAU, che sarà utilizzato nei prossimi anni per sperimentazioni di robotica applicata all'arte, all'architettura e al design.

Il secondo progetto, più ambizioso ancora, prevedeva la realizzazione di una vera e propria *casa domotica* interamente connessa e automatizzata tramite tecnologie open source, che potesse essere realmente abitata per periodi di tempo medio-lunghi, al fine di sperimentare la funzionalità dei progetti di IoT (Internet of Things). Al progetto, curato da Bruce Sterling e denominato Casa Jasmina, dal nome della moglie dello scrittore americano, Jasmina Tešanović, Toolbox decise di dedicare i locali che all'epoca della Fonderia ospitavano gli appartamenti del Direttore dello stabilimento.

Dopo oltre un anno di lavoro, Casa Jasmina ha aperto i battenti (per ora solo a ricercatori e professionisti del IoT, ma in futuro sarà resa disponibile, per soggiorni di breve periodo, su Airbnb) nel mese di giugno del 2015.

L'evoluzione della struttura di Toolbox Coworking, è un'attività in costante divenire che si sviluppa, oggi come allora, in funzione delle crescenti richieste di nuovi spazi da parte di freelance e aziende e del progressivo accreditamento di Toolbox come polo di innovazione all'interno della realtà torinese ed italiana.

Gli ultimi mesi del 2015 costituiscono una prova palese di questa affermazione. E' in questo periodo, infatti, che vengono inaugurati all'interno della struttura due nuovi spazi, uno dedicato al coworking e l'altro destinato a ospitare eventi, oltre a un nuovo laboratorio sperimentale destinato a inserirsi nell'ecosistema ormai sempre più articolato di Toolbox.

Il primo spazio ad essere stato aperto è un open space con 24 nuove postazioni, ricavato da una porzione di magazzino a fianco del Launchpad. Il nuovo spazio, denominato *Orangerie*, è fortemente caratterizzato da una grande parete divisoria interna costituita da numerose finestre di diverse dimensioni e dal particolare arredamento realizzato interamente dal Fablab, in base a un progetto digitale di design open source, scaricato direttamente dalla rete.

L'altro ambiente, anch'esso di grandi dimensioni, è invece una sala eventi – la terza in ordine di tempo ad essere aperta all'interno della struttura – che può ospitare fino a 100 persone sedute. Realizzata impiegando materiali tecnologicamente avanzati, selezionati e installati in base a un progetto di ingegneria acustica creato da una delle aziende che ha sede in Toolbox, la sala dispone di 4 grandi schermi per le videoproiezioni, distribuiti su tre pareti, che garantiscono una totale immersività a chi assiste agli eventi. Inaugurata il 1° ottobre 2015, la nuova *Keynote Room* è una sorta di piazza interna, un luogo di aggregazione ed è adatta, per dimensioni e aspetto, ad ospitare eventi di alto livello, contribuendo a consolidare l'immagine complessiva dell'ecosistema di Toolbox Coworking.

A segnare, per ora, la conclusione delle operazioni di riqualificazione della struttura della ex-fonderia, che ormai interessano una superficie complessiva di circa 6.000 mq, su un totale di 9.000 effettivamente di pertinenza della Montefeltro S.r.l., è stato, sempre a ottobre 2015, il laboratorio di stampa e sperimentazione grafica **Print Club Torino**. Ospitato in vasti locali al piano seminterrato di Toolbox, il laboratorio, nato grazie al sostegno della Compagnia di San Paolo e aperto a tutti, offre a designer, illustratori, studenti e appassionati la possibilità di realizzare progetti grafici di tutti i livelli, in completa autonomia o con l'affiancamento di un tecnico specializzato. All'interno del laboratorio si trovano e possono essere utilizzati stampanti digitali inkjet e laser, una stampante risograph, diversi banchi, una giostra per la serigrafia e macchinari per realizzare interventi di finitura e legatoria manuale. Ancora una volta,

come per il Fablab, l'obiettivo di questo laboratorio è sperimentare la commistione di tecniche innovative e metodi tradizionali e provare a integrare insieme, questa volta nel settore della grafica e del design, competenze digitali ed artigianali.

#### 4.5 Gli eventi

Parallelamente a questa densa attività di ampliamento e adeguamento delle strutture, il team di Toolbox Coworking ha sempre proseguito l'opera di promozione della community. Durante il biennio vennero continuamente ideati e realizzati nuovi eventi, sia pubblici, aperti a tutta la città, che riservati ai soli membri di Toolbox.

A marzo del 2014 fu realizzato – in collaborazione con ACTA, l'Associazione dei Freelance – il primo **Freelance Day**, una giornata totalmente dedicata ai freelance e ai liberi professionisti, con oltre 30 appuntamenti a ingresso libero, suddivisi in 4 sessioni parallele, incontri, "how to", panel e workshop a cui assistettero oltre 500 persone. La seconda edizione dell'evento si è tenuta nell'ottobre del 2015.

Nel corso del biennio, in generale, si registrò un progressivo aumento dell'interesse, da parte di aziende e istituzioni, per l'attività di Toolbox che vide consolidarsi il proprio ruolo di hub di innovazione sia economica che sociale, all'interno del tessuto cittadino torinese.

A maggio 2014 ad esempio, fu ospitata – nei grandi spazi di magazzino ancora inutilizzati, sul retro dell'edificio, accessibili da via Egeo - una mostra organizzata dal Goethe Institut intitolata **WE TRADERS**, che analizzava le iniziative di rinnovamento della città, generate dalla crisi economica.

In mostra furono presentati cinque progetti di riqualificazione per ognuna delle 5 città "in crisi" in cui in contemporanea si svolse la manifestazione: Madrid, Lisbona, Torino, Tolosa e Berlino.

Toolbox Coworking e Fablab Torino furono i progetti selezionati per Torino. L'evento aveva un taglio fortemente internazionale e le ricadute, in termini di visibilità e di *creazione di senso* per Toolbox furono decisamente apprezzabili.

A questa iniziativa ne seguirono molte altre, molto spesso di respiro internazionale. Non è questa la sede per elencarle tutte – gli eventi che si svolsero nel biennio furono oltre 400 – per cui ci limiteremo a descrivere brevemente quelle che hanno segnato, a nostro parere, una tappa significativa nello sviluppo del progetto di crescita e nell'affermazione del ruolo di Toolbox Coworking come hub creativo per il lavoro.

**Mini Maker Faire Torino** – Organizzata a giugno 2014 e di nuovo nel giugno 2015 è una fiera dedicata ai progetti degli artigiani digitali, che si tiene ogni anno in moltissime città in tutto il mondo. Gli oltre 60 stand dell'esposizione torinese, collocati nelle vie attorno a Toolbox e in parte all'interno di Toolbox sono stati visitati da oltre 5.000 persone in un solo giorno, sia nella prima che nella seconda edizione.

Nell'ottobre 2015: **Il Congresso dei Disegnatori** – Un evento di grandi dimensioni, assolutamente originale, organizzato all'interno di Toolbox dalla Pinacoteca Agnelli e curato dalla rivista di arte contemporanea Nero insieme all'artista polacco Pawel Althamer.

In uno degli ex magazzini di Toolbox Coworking, di oltre 700mq, totalmente liberato da arredi e infrastrutture e imbiancato a nuovo, migliaia di persone sono state invitate ad esprimere la propria creatività disegnando liberamente su qualsiasi

superficie disponibile: pavimenti, muri, pilastri, porte, ecc. Numerosi eventi serali e workshop dedicati a bambini ed adulti hanno animato i 30 giorni della manifestazione, decretando un grandissimo successo per l'evento e contribuendo a consolidare l'idea della "innovazione dal basso", mostrando un modello alternativo all'autorialità tipica del mondo dell'arte.

Nello stesso mese di ottobre 2015, va ricordato anche, tra gli eventi più significativi per lo sviluppo della community di Toolbox e il consolidamento del ruolo di "aggregatore" di innovazione della sua realtà, **Meet IoT** un evento dedicato all'Internet delle Cose (*Internet of Things*, abbreviato appunto in IoT) che, grazie anche alla presenza di relatori di fama internazionale, ha contribuito a consolidare l'affermazione della città di Torino come capitale italiana dell'IoT.

A inizio 2016 l'arte entra in modo più stabile nell'ecosistema di Toolbox con il **Laboratorio del Dubbio**, uno spazio artistico cross-disciplinare in cui si confrontano artisti, scrittori, autori, scienziati, musicisti e studiosi e in cui per l'intera durata del progetto si alternano mostre, *open-studios*, conferenze, dialoghi e concerti.

## Conclusioni

Oggi la grande area di edifici dismessi che circonda Toolbox non ha visto intraprendere alcuna trasformazione, anzi ha subito ulteriori disfacimenti a causa del completamento delle bonifiche dall'amianto che si sono rese necessarie nel corso degli anni per tutelare la sicurezza dell'area.

Nonostante ciò Toolbox è ormai una realtà affermata, molto attiva e frequentata da diverse centinaia di persone che lì lavorano tutti i giorni: la convivenza quotidiana tra 150 attività economiche diverse molto eterogenee tra loro e di comunità legate alla fabbricazione digitale, alla grafica, alla robotica, all'internet delle cose e, recentemente, all'arte, rende questo luogo un vero e proprio laboratorio del lavoro del futuro.

Ancora più importante, dal 2015, dopo i primi anni di start-up e di investimenti, Toolbox è divenuta una realtà economicamente sostenibile che nei prossimi anni sarà in grado di terminare la riqualificazione del resto degli spazi a disposizione, continuando a creare quel mix generativo di diversi fattori che l'hanno caratterizzata fin dal principio, pur mantenendo la vocazione unitaria di tutti i 10.000 mq complessivi.

L'abilità maggiore del team di sviluppo del progetto Toolbox è stata senz'altro quella di riuscire a mettere a sistema una serie di condizioni iniziali negative, per trasformarle nella creazione di un nuovo modello positivo di sviluppo del tessuto imprenditoriale.

Il percorso di evoluzione futura di Toolbox è dunque in un certo senso già tracciato dal metodo utilizzato fin dalla sua fondazione: stimolare e sostenere una crescita di tipo quasi "biologico" tesa all'aggregazione di comunità verticali aperte (come Fablab e Print Club) e di attività economiche appartenenti a settori diversi, accomunate però da un approccio innovativo alle iniziative imprenditoriali. E', in sintesi, la cultura collaborativa della rete riportata nel mondo fisico della convivenza tra persone caratterizzate da un atteggiamento imprenditivo.

L'idea di fondo rimane quella della cross-innovation, della produzione di iniziative e di stimoli in grado di creare un ambiente multidisciplinare che costituisca l'humus in

cui i residenti possano sviluppare le capacità che risultano fondamentali per un mondo sempre più complesso e *veloce* come quello che stiamo vivendo.

Anche a chi svolge un lavoro di tipo specialistico, infatti, oggi è richiesto un approccio multidisciplinare e flessibile per integrarsi in una realtà lavorativa che funziona sempre meno *a compartimenti stagni*.

Toolbox, ambisce a divenire un ambiente essenziale per queste persone. Un ambiente che consenta loro di lavorare e progredire in un contesto che proceda progressivamente verso il completo superamento dei tradizionali trade-off che hanno caratterizzato la cultura industriale della suddivisione del lavoro, in cui le generazioni precedenti sono cresciute: arte/scienza, manuale/intellettuale, software/hardware, analogico/digitale, cultura/tecnica e così via.

Toolbox mira a perseguire questo obiettivo mettendo in campo diversi strumenti e soluzioni: utilizzando gli spazi a disposizione in modo innovativo, favorendo l'integrazione spontanea di attività, strutturando infrastrutture tecnologiche all'avanguardia, attraendo via via nuove energie e nuovi "pezzi di futuro"; evitando l'approccio direttivo "dall'alto", che ha spesso creato fallimenti in queste operazioni, ma favorendo e creando condizioni adatte allo sviluppo della "vita imprenditoriale".

Crediamo che quella percorsa da Toolbox possa essere una strada – una delle molte possibili – per riqualificare e dare nuova vita a altre aree industriali dismesse. In questo senso gli enormi stabilimenti delle vecchie fabbriche, sulle quali è stato fondato il nostro benessere nel corso del '900 e che ora sono abbandonati e improduttivi, potrebbero diventare le fabbriche del futuro dell'Occidente, alle quali non sarà più richiesto di produrre in modo efficiente a costi bassi, ma piuttosto di creare quei contenuti, quel senso, quei significati, che serviranno a dare valore ai prodotti/servizi nel futuro. Luoghi vitali di aggregazione di persone, competenze, strumenti, capacità, stimoli culturali e di apprendimento, per incentivare e favorire lo sviluppo economico e sociale delle nostre società.

## Bibliografia

- Abate-Daga, P. (1926), *Alle porte di Torino*, Torino, Italia Industriale Artistica Editrice.
- Costrovilli, A. Seminara, C. (2004), *Storia della Barriera di Milano, 1852-1945*, Torino, Ass. Culturale "Officine della Memoria".
- Dore, A. (2005), Il Lingotto di Torino ha un'anima ittiresa, *La Nuova Sardegna*, 22 giugno 2005,
- Grassia, L. (2009) "Nomisma: per il mattone un altro semestre nero Prezzi giù dell'1,6%, ma il calo si fa meno veloce", articolo su *La Stampa* del 28 novembre 2009, Pag. 31 – anche online su:  
<http://archivio.lastampa.it/articolo?id=b08dcfece6dc361c63a9a8c59615a87625d9ee22>
- Morino, L. (2012), "Un uomo all'angolo", Articolo pubblicato su *Torino7*, supplemento de *La Stampa* il 13 gennaio 2012. online all'indirizzo:  
<http://www.lastampa.it/2012/01/13/torinosette/rubriche/un-uomo-all-angolo/un-uomo-allangolo-tRnClVaa516DhMu7N3VPKM/pagina.html>
- Kelling, G. e Wilson, J. Q. (1982), "Broken Windows: The police and neighborhood safety" in *Atlantic Monthly*, 1º marzo 1982. online all'indirizzo :  
<http://www.theatlantic.com/magazine/archive/1982/03/broken-windows/304465>
- Rosso, D. (2009), "Impianti Sportivi, si cerca una società che gestisca per i prossimi 30 anni 10 strutture [...]" su *La Stampa* del 7 maggio 2009, pag. 68.
- Spaventa, L. (2009) *La Grande Crisi del Nuovo Secolo*, Treccani, online su :  
[http://www.treccani.it/enciclopedia/la-grande-crisi-del-nuovo-secolo\\_\(XXI\\_Secolo\)/](http://www.treccani.it/enciclopedia/la-grande-crisi-del-nuovo-secolo_(XXI_Secolo)/)



## **Abilitare il territorio metropolitano alla rigenerazione e ad un nuovo sviluppo. Il caso di None, dall'industria subita all'industria inseguita<sup>113</sup>**

*Carlo Alberto Barbieri, Carolina Giaimo, Eros Primo*

### **Introduzione**

Il saggio indaga i processi di recupero e valorizzazione di aree industriali dismesse o a rischio dismissione-sottoutilizzazione nel territorio metropolitano attraverso il caso del Comune di None.

Si parte dalla considerazione che la crisi economica ha determinato un cambiamento tale che il mercato non può più essere guidato dall'offerta ma può svilupparsi solo a partire dalla conoscenza della domanda e del suo cambiamento e che pertanto i territori sono chiamati a svolgere nuove analisi per identificare ed intercettare i rinnovati *drivers* dello sviluppo: un passo indispensabile da compiere anche per offrire adeguate prospettive alle aree della dismissione industriale.

Se la crisi ha reso strutturale la distanza tra offerta di nuovi e molteplici insediamenti e fabbricati dismessi, sottoutilizzati e trasformabili e domanda di investimento in essi, si argomenterà sulla necessità di riflettere sui nuovi fattori abilitanti il sistema economico sotto due aspetti: i) quello delle nuove tipologie di attività e impresa, delle differenti tipologie localizzative e dei nuovi fattori di localizzazione; ii) quello del ruolo di un necessario nuovo modo di pianificare, in particolare da parte della Città metropolitana di Torino.

L'interesse del caso di None risiede nelle particolarità del rapporto intrattenutosi dal secondo dopoguerra ad oggi fra contenuti della pianificazione urbanistica, disciplina delle aree produttive esistenti, dismesse o in dismissione e strumenti operativi; inoltre risiede nelle peculiarità del suo posizionamento nel territorio della Città metropolitana.

Le specificità dei fattori abilitanti del territorio di None vengono evidenziate attraverso l'analisi di: i) forma e contenuto dei piani urbanistici dal dopoguerra ad oggi e ii) casi di recupero, esplicitando le modalità attraverso cui il Comune ha cercato di perseguire operazioni di marketing territoriale favorendo, anche sotto il profilo delle procedure urbanistiche, la localizzazione di aziende produttive.

---

<sup>113</sup> Il testo è l'esito di un lavoro comune e condiviso ed è da attribuire agli autori nel seguente modo: C.A. Barbieri ha redatto il Cap. 1; C. Giaimo ha coordinato l'impostazione e la realizzazione generale del saggio, ha redatto il Cap. 2 ed il par. 4.2; E. Primo ha redatto il Cap. 3 ed il par. 4.1. Le Conclusioni sono da attribuire agli autori in parti uguali. Il repertorio illustrativo è stato realizzato da C. Giaimo e G.G. Pantaloni.

## 1. Il sistema metropolitano torinese

### 1.1 Fattori abilitanti per il sistema economico metropolitano

Il III Piano strategico di Torino “Torino Metropoli 2025” (presentato il 10.4.2015), costituisce un nuovo quadro di insieme all’interno del quale selezionare e promuovere politiche, azioni e progetti in modo coerente ed incrementale. L’opzione del Piano è quella di un territorio che sappia essere allo stesso tempo “città” e “territorio delle opportunità”. Con questo obbiettivo, il Piano ha indicato una direzione di marcia all’area metropolitana intorno a Torino perché si doti di una strategia abilitante nei confronti del sistema economico, insieme a quello dei servizi e delle funzioni amministrative, un territorio di luoghi del “poter fare”, che incoraggi l’innovazione e lo sviluppo, favorevole per i progetti di vita e di impresa.

Con riferimento al settore produttivo, i cambiamenti, sia a livello globale che regionale e locale, devono fondarsi su resilienza e innovazione: cioè richiede di agire sui fattori che possono abilitare il sistema economico-territoriale metropolitano torinese secondo due profili che, allo stesso tempo, appaiono come opportunità e sfide metropolitane:

i) un profilo che guarda alle nuove tipologie di attività e impresa, ai nuovi fattori di localizzazione ed della necessità di diversi e coerenti paradigmi normativi e progettuali per le aree produttive;

ii) un profilo attento al ruolo di un necessario diverso pianificare, in particolare da parte della nuova istituzione Città metropolitana di Torino, con strumenti innovati ed una filiera più corta ed efficace della *governance* dei percorsi decisionali e delle procedure, per operare ed investire con tempestività, aumentando la competitività del territorio metropolitano.

Per quanto riguarda il primo profilo, è necessario sviluppare analisi ed elaborazioni di approcci e strumenti di intervento che riguardino i nuovi fattori di localizzazione, il cambiamento di tipologie d’impresa e comportamenti localizzativi, il cambiamento della domanda delle imprese, l’offerta di progettazione degli insediamenti per le attività economiche, l’attualizzazione del significato e del ruolo degli standard urbanistici e delle urbanizzazioni per le zone produttive o polifunzionali.

Sullo sfondo è necessario considerare: i) la resilienza urbana e territoriale ed il contrasto al consumo ed allo spreco di suolo (promuovendo forme insediative policentriche e non disperse e frammentate, più compatte e contigue all’urbanizzato, operando sistematicamente il riuso delle aree e dei fabbricati dismessi); ii) la rigenerazione urbana e del territorio metropolitano, come politiche e progettualità per affrontare e superare crisi.

Una crisi che ha reso strutturale la distanza tra offerta di nuovi e molteplici insediamenti e fabbricati dimessi, sottoutilizzati e trasformabili e domanda di investimento su di essi, mettendo gran parte della pianificazione urbanistica vigente (redatta prevalentemente prima della crisi), di fronte ad uno *shock* di cambiamento (come se questo fosse stato, colpevolmente, del tutto inaspettato) del ciclo economico produttivo e soprattutto di quello edilizio.

Una crisi che è di sistema (perchè riguarda modello, motori e fattori dello sviluppo) e che continua a determinare aree e costruzioni dimesse o sottoutilizzate, lasciando dietro di se un nuovo, cospicuo, complesso, diffuso e duro materiale.

Rigenerazione e resilienza sono dunque i paradigmi della “nuova generazione” di piani, politiche e progettualità urbanistiche. Alcuni caratteri e fattori di questa necessaria innovazione dei piani, riguardano:

- le nuove geografie istituzionali introdotte dalla L. 56/2014 (Città metropolitana e Unioni di Comuni) e la potenzialità derivante dall’articolazione politico-territoriale della Città metropolitana in Zone omogenee;
- il rapporto fra attori economici e sociali, pubblici e privati, vecchi e nuovi ed il mutare (e diminuire) delle risorse economiche disponibili;
- il rapporto sempre più stretto e ineludibile con i cittadini e gli attori sociali della rigenerazione urbana e territoriale (da soggetti da informare a soggetti partecipanti e proponenti con nuove forme di organizzazione o mobilitazione).

La nuova strategia della rigenerazione urbana dovrà sia intercettare e favorire la domanda insediativa di sviluppo e la resilienza delle attività economiche e delle imprese esistenti, sia cogliere nuovi legami e relazioni tra competitività, adattività e temporaneità, *welfare* urbano, partecipazione, produzione, reperimento e risparmio delle risorse, tempo breve e tempo più lungo.

Per quanto concerne il secondo profilo, quello relativo al ruolo di un necessario diverso pianificare da parte della Città metropolitana, il citato III Piano strategico può essere considerato come un’opportunità anche per un rinnovato ruolo della pianificazione della città e del territorio, per orientare e promuovere lo sviluppo, integrando l’approccio strategico con quello territoriale ed urbanistico da sviluppare con profilo transcalare. La Città metropolitana, ente elettivo di secondo grado, dovrebbe rappresentare l’occasione per un’inclusività di territori, comunità e imprese, più che di Comuni, in grado di riconoscerne qualità, risorse, ruoli e problemi.

Accanto a questo aspetto più “locale”, la L. 56 attribuisce alla Città metropolitana anche un profilo di ente di tipo sopranazionale (Pizzetti, 2015)<sup>114</sup>, in rapporto ai temi dello sviluppo e delle relazioni con altre realtà metropolitane internazionali, essendo un potenziale motore dello sviluppo e laboratorio del cambiamento del Paese, con il proprio territorio, le risorse, le comunità, gli attori. In altri termini, la pianificazione può essere opportunità e azione del successo della Città metropolitana di Torino che, dall’inizio del 2015, ha iniziato ad operare.

## 1.2 Innovare la pianificazione e i suoi strumenti

Il successo del nuovo modello di *governance* istituzionale poggia su un esercizio della funzione fondamentale della pianificazione del territorio che sappia configurarsi come offerta innovativa (rispetto a finalità, metodi, procedure e soprattutto strumenti) per la competitività metropolitana. E’ un tema che richiede una diversa valutazione di natura e forme degli strumenti della pianificazione, da affrontare riconsiderando anche i rapporti della Città metropolitana con le Zone omogenee, le Unioni di Comuni, gli altri Comuni e la Regione, con i rispettivi piani e compiti di governo del territorio.

In questo quadro è fondamentale concepire e sperimentare prioritariamente l’innovazione della pianificazione urbanistica con l’articolazione di essa nelle componenti strutturale, operativa e regolativa. In sintesi, questa opzione è opportuna:

---

<sup>114</sup> E’ sotto questo profilo, in particolare, che la Città Metropolitana è soggetto nuovo e del tutto diverso dalla Provincia.



- per accorciare la filiera della pianificazione e migliorarne l'efficacia a livello locale ed interpretare e praticare correttamente la funzione della pianificazione urbanistica e territoriale delle Unioni di Comuni e della Città metropolitana;
- per una più efficace transcalarità della pianificazione di qualunque territorio, superando inoltre il localismo e il perimetro comunale del Prg e sviluppando una copianificazione più efficace e sostanziale;
- per costituire un condiviso e stabile riferimento per la pianificazione operativa, la progettazione urbanistica degli interventi e per la loro regolamentazione;
- per basare il rapporto fra pianificazione e progettazione urbanistica degli interventi sul principio di implementazione per "coerenza" con un Piano strutturale e non di attuazione per "conformità" al Prg, riducendo così il continuo ricorso alle Varianti, snellendo e soprattutto accelerando significativamente le risposte urbanistiche alle necessità insediative ed all'attrazione di investimenti.

La sfida è allora anche quella di introdurre con urgenza nella legislazione piemontese della pianificazione del territorio (Lr 56/1977 modificata dalla Lr 3/2013), elementi utili per far assumere ai piani modalità, contenuti e progettualità nuovi e più efficaci (perché in grado di rapportarsi al tempo delle trasformazioni, degli interventi, degli investimenti possibili); soprattutto più orientati al processo e meno al prodotto, capaci di rigenerare città e territorio senza reiterare le grandi trasformazioni urbanistiche (radicali ed una volta per tutte) della fine degli anni '90 e dei primi anni 2000 (basate su ampi margini di sfruttamento di rendite e surplus derivanti da un mercato urbano ritenuto in continua espansione ed incremento di valore).

La credibilità del nuovo ente Città metropolitana si gioca però sulla capacità di saper esprimere, da subito, linee di indirizzo strategico e contenuti strutturali, quale esito di un metodo inclusivo e partecipato, convergente e rintracciabile in un'efficace, opportuna ed operabile interazione fra il Piano strategico metropolitano ed un innovativo Piano territoriale (strutturale) metropolitano. Il Piano strategico della Città metropolitana previsto dalla L. 56/2014<sup>115</sup> è potenzialmente un'espressione fondamentale e tipica con cui caratterizzare una sorta di *start up* per le politiche, le azioni ed i progetti urbani e territoriali selezionati per il loro sostegno ad una visione e ad obiettivi condivisi.

Va tuttavia considerato che la Città metropolitana di Torino<sup>116</sup> è un territorio molto vasto, con moltissimi Comuni di dimensioni demografiche ridotte, che confina con un altro Stato ed inoltre che quella di Torino è l'unica, tra le 10 Città metropolitane introdotte dalla L. 56, ad essere composta al 55% da Comuni montani (175 su 315).

---

<sup>115</sup> Rispetto al quale il III Piano strategico, riferito solo al territorio della conurbazione metropolitana del capoluogo, rappresenta un forte contributo metodologico e di orientamento strategico.

<sup>116</sup> Superficie pari a 6.800 kmq, 315 Comuni, di cui ben 253 con meno di 5.000 abitanti (obbligati della L. 56 a formare Unioni per lo svolgimento delle funzioni fondamentali in forma associata), dei quali 115 con meno di 1.000 abitanti e 52 meno di 500.

**Fig. 1. Il posizionamento di None (in rosso) nel territorio della Città metropolitana e nella Zona omogenea AMT-Sud**



La redazione dello Statuto è stata l'importante atto che la Città metropolitana di Torino ha utilizzato per provare a correggere (almeno in parte) il rischio di uno squilibrio tra Comuni e territori così differenti, rispetto alla conurbazione metropolitana, a partire dall'indispensabile definizione e normazione statutaria proprio delle Zone omogenee (previste facoltativamente dalla L. 56). Con l'istituzione di 11 Zone omogenee si è infatti ritenuto di garantire forme di rappresentanza di Comuni e territori relativamente omogenei e diversi rispetto ad altri della Città metropolitana, finalizzate ad arricchire rappresentatività e lavoro del Consiglio metropolitano, eletto in secondo grado. Territori in cui le comunità si identifichino e si sentano allo stesso tempo parte costituente la Città metropolitana e che possano così meglio concorrere all'attività del nuovo ente ed in particolare allo sviluppo della pianificazione metropolitana, provando a praticare un modello di "pianificazione convergente": dalle Zone omogenee verso il governo della Città metropolitana (e la sua obbligatoria pianificazione strategica e territoriale).

E' cioè possibile considerare e far agire territori comprendenti più Comuni, anche molto diversi fra loro, come una componente positiva ed attiva dell'intera Città Metropolitana: è il caso della Zona omogenea AMT-Sud di cui fa parte il caso studio di None (composta da 18 Comuni e 264.000 abitanti distribuiti fra Valle di Susa, Pinerolese, Canavese e Chierese). Come un mosaico formato da tante tessere di

territori, ambienti, paesaggi, sistemi insediativi e città, ognuna delle quali con un suo carattere e ruolo, si articola ed arricchisce un insieme plurale ma appartenente ad una unica istituzione rappresentativa, quale può e deve essere la Città metropolitana. E' sotto questo profilo che quella di Torino è, non solo, da considerare una "Città di città", ma anche un "territorio di territori" ed un "paesaggio di paesaggi".

## **2. La pianificazione a supporto della crescita industriale e residenziale**

Interpretare gli assetti infrastrutturale e insediativo della None contemporanea richiede di leggerne il percorso di formazione in particolare dal secondo dopoguerra ad oggi. Analizzare e comprendere l'evoluzione dell'impianto urbanistico attraverso l'analisi degli strumenti di pianificazione a scala locale (Pantaloni, 2014) consente di cogliere relazioni e dipendenze con il contesto storico e socio-economico in cui sono stati sviluppati, ricontestualizzando le vicende dell'urbanistica nonese moderna e contemporanea all'interno di generazioni urbanistiche *"considerate come l'insieme delle condizioni economiche, sociali, culturali e politiche che caratterizzano un periodo di vita della società per quanto riguarda le città e il territorio. Sottolineando subito che lo scopo dell'operazione non è di carattere storico ma mira a realizzare la conoscenza ed il confronto e a valutare le manifestazioni dell'urbanistica per meglio misurarsi con esse.[...]Nel corso di ogni generazione urbanistica la società manifesta le sue trasformazioni urbane e territoriali a mezzo di comportamenti, interventi, fenomeni che riflettono insieme la generazione urbanistica e il periodo storico. Individuare questi fenomeni, comportamenti, interventi è un modo di leggere le ricadute urbanistiche delle trasformazioni economiche, sociali, culturali e politiche di un periodo storico in una data società"* (Campos Venuti, Oliva, 1993, pp. 7-8).

Oggi sembra che dopo le tre generazioni caratteristiche dell'urbanistica italiana ed europea del secondo dopoguerra (Ricostruzione, Espansione, Trasformazione) *"siamo arrivati ad individuarne una quarta: quella della Metropolizzazione"* (Campos Venuti, Oliva, 2010, p. 63).

### **2.1 Un profilo industriale pianificato nel secondo dopoguerra**

Rispetto agli usi del suolo, il Comune di None si caratterizza come vasto territorio rurale segnato dalla presenza di ampie aree dedicate ad attività agricole – significativa la coltivazione e lavorazione della canapa - che storicamente sfruttavano la presenza di molti canali e mulini. Tale vocazione agricola, dovuta anche alla presenza in None della residenza dei Conti di Piosasco (castello feudale), è ben leggibile nella cartografia di rilievo del 1773 (fonte: Archivio storico municipale) e testimoniata ancora nella cartografia di progetto del primo Piano di Regolamentazione del 1807 (fonte: Archivio storico municipale), redatta nel periodo dell'occupazione francese del territorio piemontese, che conferma la vocazione rurale di None ed indica prime scelte pianificatorie basate su nuovi assi stradali per migliorare la viabilità interna, ampliamenti delle sezioni stradali esistenti per migliorare la funzionalità urbana, alcune aree di nuova edificazione.

Tale scenario funzionale resta sostanzialmente confermato fino all'unità d'Italia ed anche nei decenni successivi. E' del 1933 il primo Regolamento Edilizio approvato dal podestà ed omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici: composto da 13 capitoli e 77

articoli è destinato a subire diverse modifiche ed integrazioni soprattutto in adeguamento alla disciplina che nel frattempo era entrata in vigore, in particolare con l'approvazione della legge urbanistica nazionale n. 1150/1942.

Alla fine degli anni '40 del secolo scorso, None è un Comune agricolo inserito in un contesto socio economico sostanzialmente omogeneo ai Comuni contermini (Airasca, Volvera, Candiolo, Piobesi, Castagnole e Scalenghe) aventi simili dimensione demografica (compresa fra 1.500 e 3.000 abitanti) e caratteristiche territoriali, rispetto ai quali però None ha una maggiore dotazione infrastrutturale che segnerà decisamente il suo sviluppo; nel 1930 viene costruita la strada che da Stupinigi si dirige verso Pinerolo innestandosi, proprio a None, sul tracciato della vecchia Strada Reale, integrando le dotazioni infrastrutturali della ferrovia Torino – Pinerolo, in esercizio dal 1854.

A None sono già sorte le prime fabbriche: la Ferro e Groder e la De Coll che operano nel settore dolciario e del cioccolato e che si affacciano proprio rispettivamente sulla ex SS 23 e sulla ferrovia Torino-Pinerolo. Vi sono inoltre alcune piccole realtà produttive, anch'esse localizzate a ridosso della stazione ferroviaria.

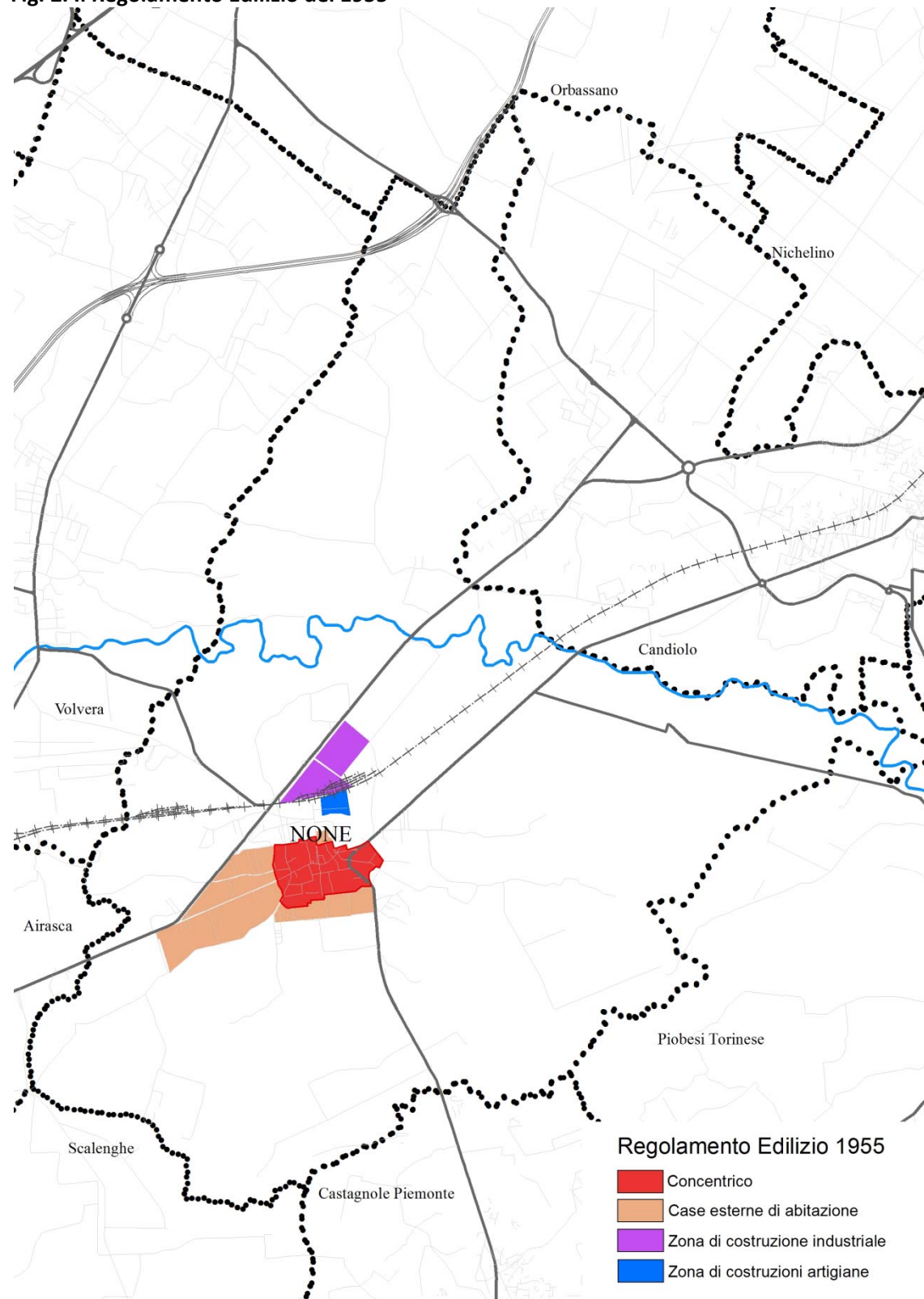
### **2.1.1 Il Regolamento Edilizio del 1955**

Il modello spazial-funzionale precedentemente descritto assume una nuova configurazione a metà degli anni '50 quando l'amministrazione comunale, in funzione della prossimità a Torino - in cui si era ormai consolidata la crescita e lo sviluppo in senso produttivo industriale, soprattutto attorno al gruppo Fiat -, intraprende azioni e politiche per favorire l'insediamento di attività produttive. Aziende come Fiat, Streglio e Indesit diventano i *brand* caratterizzanti e distintivi di un territorio che da questo momento in avanti abbandona la sua vocazione agricola per rivolgersi a quella della produzione industriale.

A sostegno di tali scelte di governo, con riferimento agli strumenti della pianificazione, nel 1953 l'Amministrazione comunale decide non già di continuare a modificare il Regolamento Edilizio esistente (che nel frattempo era divenuto di 114 articoli) ma di redigerne uno nuovo, che sarà definitivamente approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici nel 1955, individuando una significativa area destinata a "Case esterne di abitazione" (circa 573.000 mq di St) a sud-ovest del concentrico in direzione Pinerolo, assieme al primo comparto industriale-artigianale (circa 235.000 mq di St) a ridosso della ex SS 23 del Sestriere e della ferrovia Torino-Pinerolo (fonte dati: Pantaloni, 2014). È proprio la presenza di queste grandi infrastrutture della mobilità a svolgere il ruolo di fattore abilitante per l'insediamento di molteplici attività produttive. Contemporaneamente, questi stessi elementi costituiranno la barriera fisica allo sviluppo residenziale in direzione nord, definendo così due vocazioni principali per il territorio comunale, riconducibili a due macro aree: quella residenziale nel settore sud (destinata ad accogliere i flussi migratori dal Meridione) e quella produttiva e artigianale a nord.

A partire da questo momento None diviene attore, assieme ad altri Comuni, della formazione della conurbazione torinese.

**Fig. 2. Il Regolamento Edilizio del 1955**



Infatti, l'assetto territoriale degli impianti produttivi nell'area torinese si è determinato, assieme allo sviluppo polare del capoluogo, nella fase ventennale compresa fra la seconda metà degli anni '50 e gli anni '70, nel corso della quale si è

configurata in modo stabile un'organizzazione delle attività produttive che, di fatto, non ha più subito modifiche rilevanti fino alla fine del secolo scorso.

Il modello spaziale che ne è derivato, è esito di comportamenti insediativi sostanzialmente non governati dalla pianificazione territoriale d'area vasta (nel periodo compreso fra gli anni '50 e '70) e nemmeno dai Piano regolatori comunali (se ne registra un significativo avvio solo dopo l'entrata in vigore della Lr n. 56/1977 "Tutela ed uso del suolo"): un modello insediativo con caratteristiche prevalentemente spontanee ed indotto dalla grande fase di espansione della principale impresa torinese (la Fiat). Tale sviluppo si è dapprima localizzato lungo le direttrici viabili interne alla città di Torino e negli spazi liberi in prossimità delle stesse, successivamente lungo le direttrici radiali nell'area esterna alla città (come nel caso del territorio di None), occupando progressivamente il territorio disponibile. Esauritasi la disponibilità di aree lungo gli assi viabili, ha avuto inizio l'occupazione dello spazio fra le direttrici, contribuendo (le attività produttive insediate insieme allo sviluppo residenziale e delle altre attività complementari terziarie, commerciali e di servizio) alla configurazione della conurbazione ed alla determinazione di quella forma dell'area torinese che è stata definita "a macchia d'olio".

Il marcato fenomeno di insediamento fra le direttrici, che ha prodotto la "macchia d'olio", è avvenuto in modo più evidente fra la fine degli anni '60 e tutto il decennio degli anni '70.

Nel territorio esterno alla città di Torino, il modello insediativo delle attività produttive rompe l'impianto a corona che caratterizza il Comune capoluogo ed assume quello delle direttrici radiali che, a partire dalle direttrici storiche di fuoriuscita da Torino, hanno sostenuto lo sviluppo edilizio, urbanistico e delle attività economiche dell'area torinese, prolungandosi nel territorio esterno alla città. Le direttrici principalmente interessate dall'occupazione industriale sono quelle definite nel ventaglio che si sviluppa fra i settori nord-est e sud-ovest, le quali hanno origine nei grandi poli industriali di Torino della Snia (a nord) e della Fiat Mirafiori (a sud).

La lettura a scala territoriale del mosaico dei Prg vigenti alla fine degli anni '90 (Giaino, 2000), evidenzia come gli indirizzi di assetto insediativo deducibili dai piani comunali sostanzialmente confermino e rafforzino quel modello spaziale in atto: infatti, le aree di nuovo impianto funzionale sono prevalentemente localizzate in contiguità o prossimità alle aree consolidate e di completamento con ciò sostenendo il modello dell'insediamento lineare lungo gli assi principali della viabilità (ovvero massimizzando il livello di accessibilità).

### **2.1.2 Il Programma di Fabbricazione del 1971**

La strategia leggibile nel Regolamento Edilizio del 1955 viene sostanzialmente confermata dal Programma di Fabbricazione del 1971, che il Comune ha l'obbligo di redigere in seguito all'entrata in vigore della L. 765/1967 e del Decreto 1444/1968 sugli standard urbanistici. Questo strumento, corredato da un nuovo Regolamento Edilizio, mostra uno sviluppo urbanistico ancora molto condizionato dallo scenario socio-economico relativo alla fase di industrializzazione del territorio torinese riscontrabile nella elevata previsione, pari a più di 1.500.000 mq di St, di aree a destinazione industriale e/o artigianale a cui si aggiunge la previsione di più di 1.700.000 mq di St a destinazione residenziale di completamento e/o di nuovo

impianto oltre che di 734.000 mq di St rurale di trasformazione residenziale (fonte dati: Pantaloni, 2014).

Si conferma un modello insediativo che attraverso uno sviluppo anulare del territorio edificato tende a saldarsi alla SR 23 ed alla stazione ferroviaria, ricongiungendo quindi le due macro aree precedentemente descritte.

Tali previsioni (9.143 abitanti teorici complessivi a fronte dei 4.867 residenti al 1971!) si riveleranno sovrastimate e non verranno in gran parte attuate; lasciando però eredità pesanti, come i piccoli nuclei insediativi rurali (San Dalmazzo e Palmero) situati ai margini del territorio comunale.

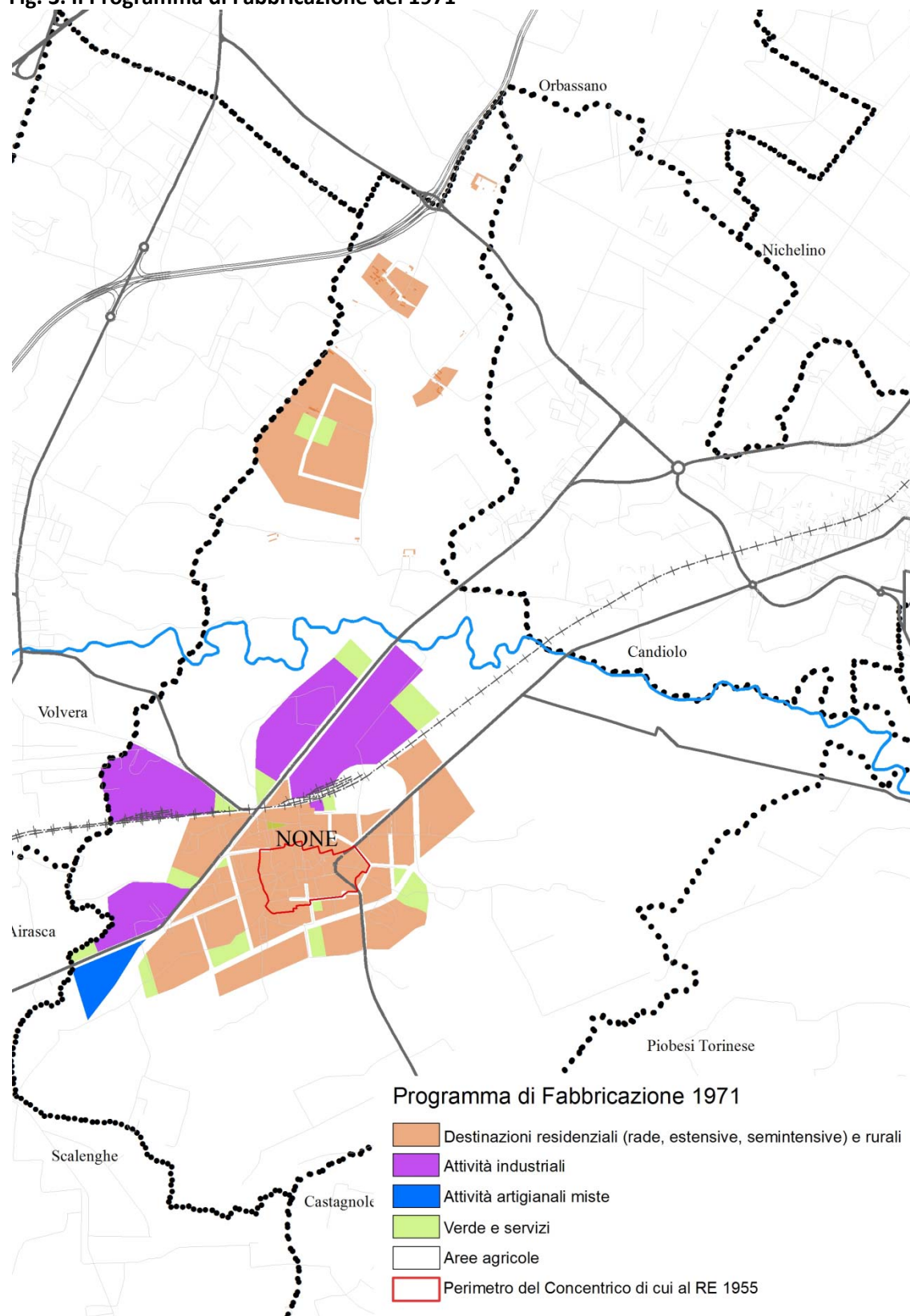
Le aree produttive, anch'esse sovrastimate, vengono previste a nord della ferrovia in corrispondenza dell'incrocio con la SR 23 e lungo la via Aldo Moro in direzione sud-ovest, in alcuni casi pericolosamente vicino al Torrente Chisola (e saranno più volte coinvolte dalle dinamiche di esondazione per fenomeni alluvionali).

L'interessante elemento di novità di questo strumento riguarda la previsione di dotazioni di aree per servizi disciplinata, per la prima volta, dai Decreti Ministeriali 1404 e 1444 del 1968 ma che, per la loro mancata attuazione (in regime di esproprio), diventeranno uno dei contenuti principali del primo Prg di None ex Lr 56/1977 oltre che della sua ultima Variante strutturale (vedi par. 3.2.1).

Rispetto all'assetto infrastrutturale del Comune, per comprendere meglio come esso si sia sviluppato è necessario ricordare che nel 1976 terminano i lavori di costruzione della Tangenziale torinese (autostrada A55) ad eccezione della sua diramazione verso Pinerolo, il cui tratto Torino-None viene concluso nel 1992 (mentre l'arrivo a Pinerolo entra in funzione il 9 gennaio 2006, poco prima dell'apertura dei Giochi olimpici invernali). In funzione di tale grande infrastruttura, per la prima volta assumono rilievo insediativo all'interno di uno strumento urbanistico le frazioni di San Dalmazzo e Palmero situate appunto nelle strette vicinanze dell'autostrada. Queste due frazioni diventeranno significative porzioni territoriali per il Comune e di esse ne verrà mutata la vocazione essenzialmente agricola, tramite la previsione insediativa di alcune aree commerciali o industriali.



**Fig. 3. Il Programma di Fabbricazione del 1971**



Con l'entrata in vigore della Legge urbanistica regionale n. 56/1977 "Tutela ed uso del suolo", voluta da Giovanni Astengo, viene abolito l'utilizzo del Programma di Fabbricazione in favore della redazione di piani organici: il Comune di None adottata il suo primo Prg nel 1988 (sarà approvato dalla Regione Piemonte nel 1993).



## 2.2 L'insediamento delle grandi aziende e la svolta industriale

Un nuovo scenario si configura per None sul finire degli anni '50 quando si insedia l'Indesit. Fondata nel 1953 a Torino, la società si trasferisce qualche anno dopo a Rivalta di Torino e cambia denominazione altre tre volte fino al 1961, quando assume la ragione sociale definitiva dando origine al marchio Indesit. Da Rivalta l'azienda si amplia quindi a None e Orbassano secondo una logica di localizzazione nella prima e seconda cintura torinese, in siti ben serviti da infrastrutture. A None, Indesit (che vedrà occupati fino a 6.000 operai) investe in un cuneo di terreno agricolo di discreta fertilità, condizionato dalle esondazioni del Torrente Chisola (come si scoprirà più tardi), compreso fra la ex SS 23 e la ferrovia per il trasporto dei prodotti e dei semilavorati. Nasce così un formidabile comparto produttivo, costituito da 6 capannoni *a shed*, per complessivi 450.000 mq di St che modifica completamente l'identità del Comune. Ne consegue una forte richiesta di abitazioni per gli operai e si innescano processi di rendita fondiaria che dilatano l'edificato con pesanti sostituzioni edilizie nel tessuto consolidato e addizioni lineari dell'edificato verso l'esterno, in territorio agricolo.

L'irruzione dell'industrializzazione incide quindi anche sotto il profilo sociale: dal Meridione giungono a None molti emigranti alla ricerca di occupazione nell'industria (e l'inserimento nel contesto sociale risulterà faticoso e non privo di conflitti). Nel decennio 1961-1971 la popolazione di None cresce con un aumento di circa il 10% per incremento naturale e di circa il 50% per incremento migratorio, tra il 1958 e il 1975 il Comune raddoppia i suoi abitanti, passando da 2.713 a 5.810 residenti (fonte: Anagrafe comunale): la potente spinta dell'immigrazione modifica anche le tipologie costruttive-insediative nel senso che per la prima volta i dati (Censimento Istat) registrano la preminenza di alloggi in edifici collettivi (grandi condomini) al posto della tradizionale casa unifamiliare.

Rispetto alle attività produttive, il modello insediativo praticato dall'Indesit viene ripetuto anche dalla Fiat che all'inizio degli anni '70 realizza un altro comparto produttivo legato alla logistica ed ai ricambi in continuità all'Indesit e ad ovest a cavallo con il Comune di Volvera. Sorgono Fiat-Ricambi e il Centro di calcolo per ulteriori 390.000 mq di St, che completano la struttura produttiva di quello che, un tempo, era un piccolo centro agricolo.

Attorno a questi insediamenti lungo la ex SS 23, si consolidano altre attività produttive e si affacciano anche le attività commerciali, in particolare quelle dell'arredamento.

Queste profonde trasformazioni fisiche del territorio, conformi alle scelte urbanistiche di uso del suolo definite dal Programma di Fabbricazione del 1971, non vengono però gestite in maniera integrata con altre politiche urbane ma vengono subite dal territorio che d'ora in poi dovrà conformarsi ad esse ed ai suoi condizionamenti indotti.

L'organizzazione fondiaria ed infrastrutturale agricola (strade e canali) viene pesantemente alterata dall'insediamento di Indesit e Fiat e la stessa economia agricola ne risente, polarizzandosi progressivamente su un numero minore di imprenditori che conquistano però una sempre maggior rilevanza, anche dal punto di vista politico. Infatti, in occasione della necessità di formare il primo Prg ai sensi della Lr 56/77, non si assiste al dilatarsi delle previsioni di nuovi insediamenti industriali, come sarebbe stato lecito attendersi in ragione delle dinamiche socio-economiche dell'epoca e della

crescente domanda di delocalizzazione dal centro dell'area torinese verso le cinture esterne in forza della già richiamata favorevole dotazione infrastrutturale. Tale scelta è l'esito proprio del sempre più incisivo ruolo, con potere anche di interdizione, che le aziende agricole assumono a livello locale e che le vede opporsi ad ulteriori sottrazioni di terreno agricolo.

L'odierna contenuta percentuale di aree dismesse è quindi figlia anche delle non esagerate previsioni di sviluppo del comparto produttivo alla fine degli anni '80, frutto della ricerca di equilibrio fra i sistemi città e campagna, che sul piano sociale rispecchia le conflittualità fra i diversi *stakeholders*.

Emblematica è la vicenda della zona IN5, area produttiva inserita nel Progetto preliminare 1988 del Prg e successivamente eliminata tramite emendamento all'atto dell'approvazione definitiva in Consiglio comunale nel 1992. Se tale previsione fosse rimasta, sarebbe sorta una zona industriale lungo la SP 140 in piena zona agricola, a pochi chilometri dal centro abitato e priva di urbanizzazioni, che avrebbe potuto aprire uno spiraglio ad ulteriori proliferazioni lineari di capannoni secondo un modello insediativo spesso praticato anche in realtà contermini. Ciò non è accaduto perché il mondo agricolo, con una forte rappresentanza in Consiglio comunale, si è opposto scongiurando l'affermarsi di una pianificazione che, ad oggi, avrebbe probabilmente incrementato potenziali strutture dismesse e con assai limitate prospettive di riconversione e riuso in virtù della particolare localizzazione dell'area IN5.

### **3. Strumenti e strategie per evitare il declino**

#### **3.1 I numeri della vocazione produttiva**

L'odierno comparto produttivo di None, sulla base dei dati rilevati puntualmente dall'Ufficio Tecnico Comunale, si estende per complessivi 160,363 ha di St. In rapporto all'intera superficie comunale (24,64 kmq), circa il 6,5% del territorio è destinato alla manifattura nelle sue varie componenti.

Sono ascrivibili ad uso industriale consolidato 97,67 ha di cui 45,67 ha (quasi la metà) fanno parte del comparto ex Indesit e 39 ha del comparto Fiat-Ricambi. Tali aree sono sature e non vi sono più sostanziali possibilità di ampliamento.

Le aree industriali di riordino ammontano complessivamente a 25,5 ha: in esse vi sono ancora limitate possibilità di ampliamento; in particolare sull'area denominata IR1 (Streglio) vi è la possibilità di raddoppiare lo stabilimento esistente (circa ulteriori 10.000 mq copribili), mentre nella zona IR5 vi sono circa 4.000 mq ancora copribili.

Le aree industriali di nuovo impianto constano di 94,62 ha di St: nella zona IN1 sono ancora disponibili quasi 20.000 mq di St (di cui 13.000 mq copribili) mentre è totalmente libero il comparto IN4 di 26.000 mq di St, copribile circa al 50%.

Le aree artigianali, terziarie e miste hanno una consistenza di 277,13 ha di St: all'interno di esse vi sono ancora significative porzioni libere da completare, all'incirca 85.000 mq di St di cui 38.000 copribili.

Vi è inoltre un'offerta di capannoni già costruiti, liberi e mai utilizzati a destinazione produttiva, artigianale e terziaria stimabile in circa 18.000 mq di Sc con estensioni che variano dai 2.000 ai 7.000 mq.

Il patrimonio dismesso, inteso come stabilimenti già operanti e attualmente vuoti, non è facilmente quantificabile; si possono tuttavia individuare tramite una ricognizione puntuale (fonte: Ufficio Tecnico Comunale) circa 84.000 mq di superficie coperta.

**Tab. 1 None: stato di fatto delle aree industriali al 2015**

Aree produttive dismesse	Aree produttive esistenti e disponibili	Aree produttive Residuo di piano	Aree artigianali e terziarie Residuo di piano	TOTALE
84.000 mq*	18.000 mq*	39.000 mq*	38.000 mq*	179.000 mq*
* i valori si riferiscono alla Superficie coperta esistente o da realizzare				

Fonte: Ufficio Tecnico Comunale

Le aree dismesse rappresentano quindi poco meno del 5% del totale, mentre solo un ulteriore 5 % è la disponibilità attuale di completamento.

A fronte di tale situazione si può affermare che, rispetto al contesto metropolitano ed a realtà anche molto vicine ove il comparto produttivo segna decisamente il passo, a None si registra una sostanziale tenuta del mercato dei capannoni.

### **3.2 Il ruolo della pianificazione nel contrastare la deindustrializzazione e favorire il recupero delle aree dismesse**

#### **3.2.1 Il Piano Regolatore del 1993**

Come già delineato in precedenza, il primo Prg 1993 consolida, aggregando attorno alle zonizzazioni prevalenti, ulteriori previsioni edificatorie.

Per quanto riguarda il comparto produttivo la situazione è però cambiata rispetto alla fase dell'insediamento di Indesit e Fiat: la riorganizzazione industriale degli anni '80 ha fortemente ridimensionato le capacità produttive dell'Indesit stessa, che divenuta Merloni ha lasciato liberi degli spazi che la logistica, prima fra tutti ancora la Fiat, ha progressivamente occupato, confermando le potenzialità intrinseche che avevano portato alla scelta del sito stesso. Le attività produttive che si sono via via insediate lungo la SR 23, si confermano in un processo di *turn over* abbastanza regolare, mentre declinano le attività frammiste al tessuto residenziale. Resta invece vivace e si consolida la funzione commerciale nel centro storico e nella zona semicentrale.

Con questo strumento urbanistico si assiste, fino ai primi anni del nuovo secolo, alla tenuta complessiva del comparto produttivo che si ridimensiona in termini occupazionali ma che si reintegra con nuove e più diversificate attività, sebbene prevalga sempre il settore della logistica. In questo quadro, il Prg 1993 persegue una logica di conferma ed espansione del settore produttivo che, benché da perfezionare, ha il merito di essere sufficientemente equilibrato ed articolato a seconda della tipologie su cui interviene.

Nelle aree consolidate si opera la scelta tecnica della densificazione, portando il rapporto di copertura al limite quasi fisiologico dei 2/3, consentendo l'intervento edilizio diretto, che su ampie superfici coperte permette alle attività di fare fronte

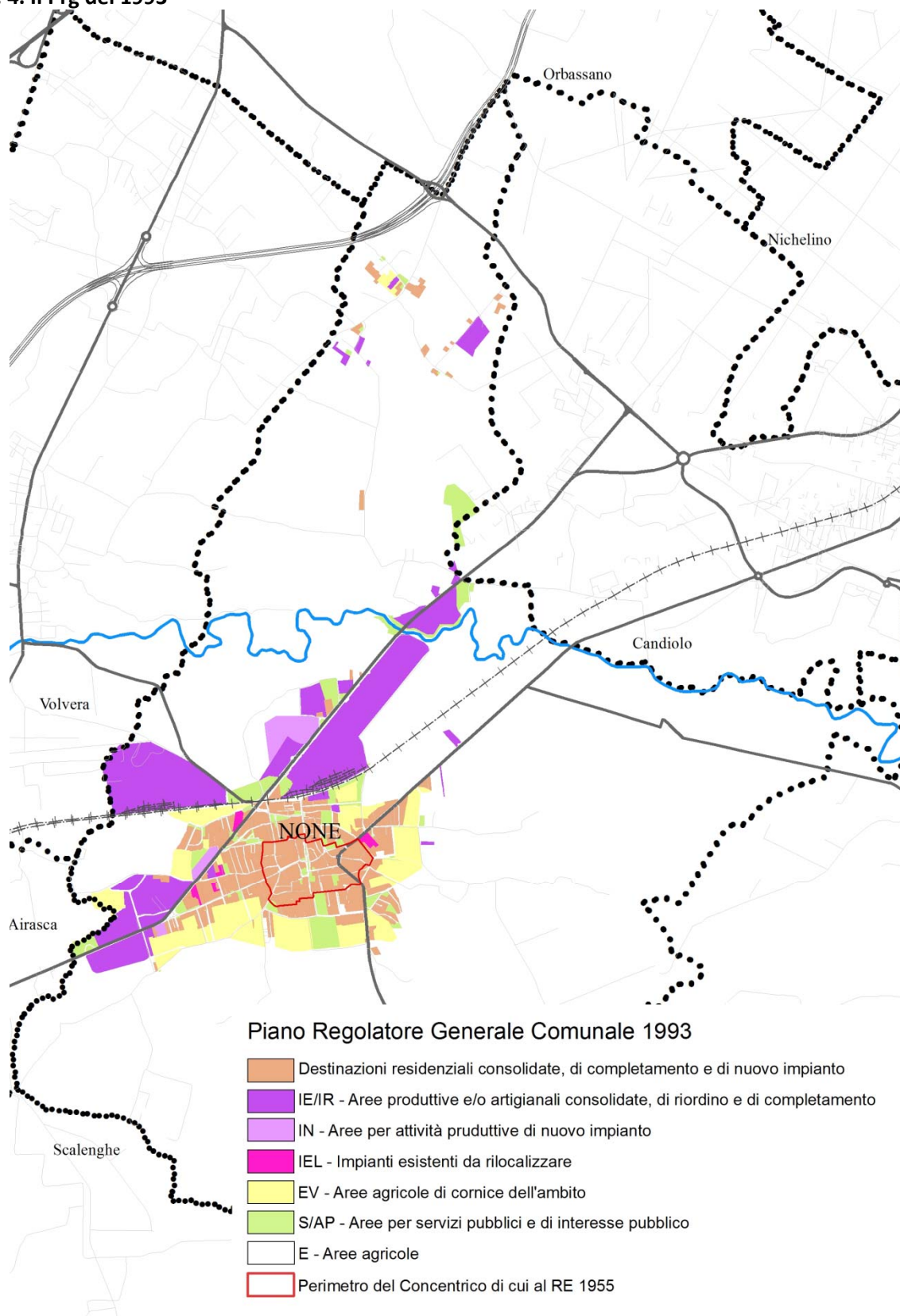
agevolmente alle innovazioni tecnologiche e alle normative sulla sicurezza che richiedono sempre maggiori superfici coperte.

Sulle aree meno efficacemente strutturate, denominate Zone di riordino, si prevede la possibilità di densificare intervenendo con Strumento urbanistico esecutivo, dotando le aree medesime di maggiori e più razionali urbanizzazioni per riqualificare gli insediamenti.

Nell'ottica del riuso dell'esistente, il Prg 1993 introduce alcune soluzioni che, per la dimensione comunale ed in rapporto alla fase storica, possono essere considerati lungimiranti: infatti viene definita una disciplina specifica per le aree produttive dismesse od in dismissione. Si tratta di una normativa che incentiva la trasformazione attraverso generosi *bonus* di superfici utili edificabili, altezze e superfici copribili. Trovano così attuazione alcune operazioni di riutilizzo di ambiti centrali o semicentrali di matrice artigianale che assumono destinazione d'uso residenziale e/o terziaria e saranno l'occasione-strumento per dotare None di nuovi standard, in particolare di aree a parcheggi.

Il caso più interessante sotto questo profilo è quello dell'ex Macello (zona normativa IEL9). Si tratta di un'attività piuttosto centrale, posta lungo l'asse di Via Torino (che conduce da None a Nichelino e Torino), di medie dimensioni (circa 10.000 mq di St) che cessa la propria attività in maniera drastica con una procedura fallimentare. L'attività si rilocalizza a metà anni '90 oltre i confini comunali, in Candiolo (attualmente versa in stato di totale abbandono) quindi senza benefici per None, secondo la logica del posizionamento su area agricola, lungo il confine con un altro Comune. Viceversa in None, sulla IEL9 si assiste alla graduale riconversione a residenza e terziario, anche utilizzando una prassi di gestione del Prg che consente (e sovrintende) la trasformazione per comparti. Sarà poi la Variante "Costruire per i servizi" a dare un assetto definitivo ad una porzione strategica della città attraverso la quale sarà possibile aprire un'importante asse viario, Via Delle Aie, che realizza un *bypass* fra Via Torino e Via Castagnole, permettendo di risolvere l'annosa questione del congestionamento della strettoia di Via Castagnole, tramite l'istituzione di un senso unico.

Fig. 4. Il Prg del 1993



Altri casi di successo di tali aree sono rappresentati dalla riconversione di un opificio ai bordi dell'edificato in zona San Lorenzo, di un ex magazzino di edilizia oltre ad alcune aziende agricole ancora presenti nel centro urbano.

Complessivamente il processo di riconversione previsto dal Prg 1993 riguardava attorno ai 30.000 mq e ad oggi è stato attuato al 70% circa.

### **3.3.2 La gestione del Piano come strumento di marketing territoriale**

La gestione del Prg 1993, intesa come l'insieme di varie attività quali la redazione di Varianti urbanistiche parziali, l'adozione di Delibere di correzione di errori materiali e soprattutto l'adozione di prassi nell'applicazione, lettura ed interpretazione delle disposizioni normative, non solo locali, ma sempre più spesso anche nazionali, si è spesso rivelata decisiva ai fini di dare continuità e sostanza alle politiche volte al mantenimento del profilo industriale di None, alla sua riconversione e alla promozione delle opportunità localizzative che offre.

Tramite la semplificazione normativa introdotta con la prima Variante parziale del 1998, condotta dall'Ufficio Tecnico con il professionista incaricato, si sono revisionati, in più punti, i dispositivi attuativi e le categorie di intervento, privilegiando al massimo snellezza e semplificazione procedurale a tutto vantaggio delle esigenze delle attività produttive in continua e rapida evoluzione. A partire da questa Variante si afferma soprattutto nelle prassi amministrative del Comune una sorta di "mentalità istruttoria" che mutua e fa propri in termini assai concreti, i principi stessi che hanno condotto all'istituzione dello Sportello Unico per le Attività Produttive intervenuta con il Dlgs 112/98.

Le attività produttive, al di là della non sempre coerente normativa di semplificazione, vengono considerate dalla struttura amministrativa comunale, sempre più come opportunità piuttosto che come problema e pertanto si consolida una prassi di "tutoraggio" alle aziende in materia urbanistico-edilizia e localizzativa da parte dell'Ufficio Tecnico comunale: la conoscenza del territorio, unita alla pratica delle procedure, conduce spesso gli operatori del settore a valutare preventivamente con i Tecnici comunali le soluzioni più opportune per concretizzare la ristrutturazione di un'attività, il suo ampliamento o il nuovo impianto della stessa.

A seguito dell'entrata in vigore della Lr 41/1997, che modifica la Lur 56/77 introducendo le Varianti parziali, l'ulteriore sfida che viene colta è quella di assicurare la celerità dei processi che, almeno sulla carta, la nuova legge sembra garantire alle effettive condizioni amministrative; in sostanza si affermano modalità gestionali desunte dalle varie "riforme Bassanini", applicandole anche alle procedure urbanistiche.

Su questo aspetto è sicuramente positiva la capacità dimostrata dall'Ufficio Tecnico del Comune nell'assestare e gestire il tema della sicurezza idrogeologica, divenuto impellente e cruciale per la sopravvivenza del comparto produttivo. Infatti, a seguito della catastrofica alluvione del 2002 la stessa permanenza di molte attività industriali a None era a rischio a causa dei pesanti danni a strutture, scorte e macchinari rispetto ai quali le aziende reclamavano soluzioni in tempi rapidi.

L'Ufficio Tecnico si è attivato con una Variante parziale specifica che ha consentito di avviare le procedure di esproprio dei terreni necessari a realizzare un'opera cruciale: un argine a protezione della zona industriale della ex Indesit ed antistante

insediamenti per uno sviluppo lineare di circa 7 km. Finanziato nell'ambito dell'Ordinanza di protezione civile n. 3090 a seguito dell'alluvione del 2002, l'argine viene costruito nell'arco di alcuni anni, ma la sola prospettiva della sua realizzazione infonde sicurezza alle attività già insediate. Si tratta inoltre di un'opera intimamente connessa al recepimento del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico nel Prg tramite una Variante di adeguamento iniziata nel 2005 ed approvata nel 2008 che, grazie agli sforzi dell'Amministrazione comunale allora in carica, viene realizzata in tempi relativamente brevi e costituendosi come elemento di sicurezza per gli investimenti che si rendevano indispensabili per contrastare la crisi economico-finanziaria che stava definitivamente per esplodere. Esemplari in questo senso i casi dell'azienda Salvadori Spinotti e del Gruppo ICOS che permangono e si insediano in None esclusivamente in relazione all'avvenuto collaudo dell'argine medesimo.

### **3.3.3 la Variante strutturale “Costruire per i servizi”: la ricerca del marketing territoriale**

Il tema dei servizi e delle infrastrutture è al centro della terza Variante strutturale, denominata “Costruire per i servizi”, che si propone di colmare il *gap* quantitativo ma soprattutto qualitativo nella dotazione di standard e di viabilità efficienti. La Variante, approvata nel 2011 e formata con la procedura della copianificazione introdotta nella Lur 56/77 dalla Lr 1/2007, attua inoltre un riordino localizzativo e attuativo delle aree produttive che è espressione dell'approccio definitivamente mutato rispetto ad esse dalle politiche locali.

La crisi economica, iniziata nel 2008 ma che si protrae ancor oggi, rende ancora più evidente il fatto che le attività economiche si configurano come un “valore” per le Amministrazioni comunali che va oltre le ricadute occupazionali, sostanziandosi anche rispetto alla garanzia di un consistente gettito tributario (non tanto in termini di oneri di urbanizzazione e IMU ma soprattutto di TARI) oltre che alle ricadute sull'indotto. L'ipotesi che un'azienda si collochi sul territorio comunale non è più vista come un “problema ambientale” o un “fattore dequalificante” per il contesto ma come una risorsa da ricercare con operazioni di marketing territoriale e da favorire anche sotto il profilo delle procedure urbanistiche insediative.

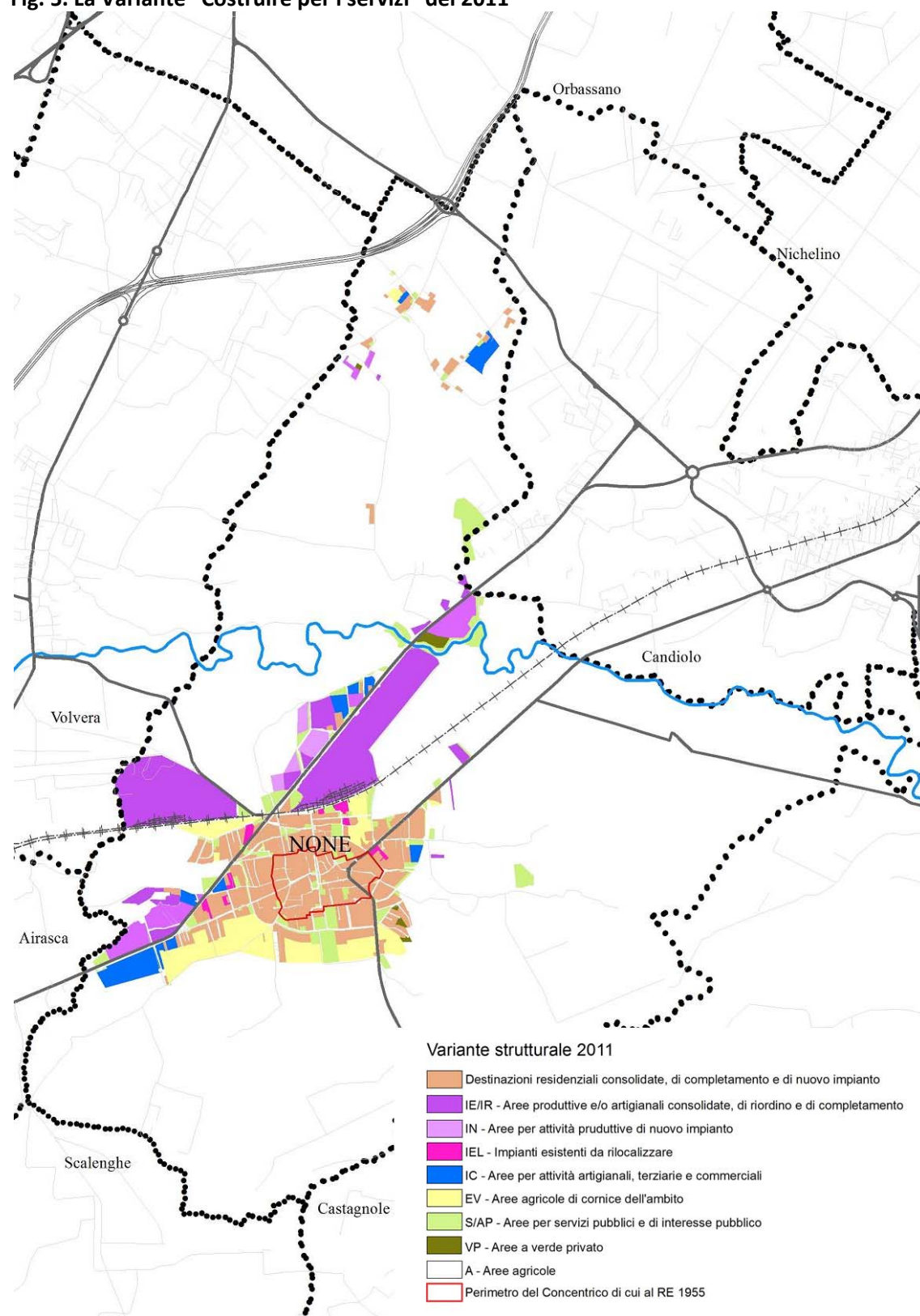
La Variante “Costruire per i servizi” opera in questo senso su tre livelli:

si traslano previsioni edificatorie produttive da ambiti che ricadono in classi idrogeologiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica sfavorevoli, in territori più sicuri; tali superfici - ridimensionate nella quantità - sono riposizionate in adiacenza alle attività più vivaci al fine di consentirne la possibilità di ampliamento e quindi la permanenza sul territorio comunale;

vengono ampliate le aree per cui è prevista la riconversione dall'uso produttivo ad altri usi, ampliandone in particolare la destinazione dal solo residenziale, al commerciale ed ai servizi.

In pratica, soprattutto tramite la tecnica della perequazione urbanistica, si porta a pieno compimento la transizione che il Prg del 1993 e le sue Varianti avevano già avviato, incrementando le aree di riconversione e riuso dell'esistente (IEL), non limitandosi più alla riconversione residenziale, ma aprendo alla multifunzionalità ed in particolare alla crescente richiesta di insediamento di attività commerciali.

Fig. 5. La Variante “Costruire per i servizi” del 2011





Proprio tale comparto si rivela il più vivace nonostante la crisi economica, anche grazie alla sostanziale liberalizzazione del settore avviata con il Dlgs 112/98, recepito a livello regionale con la Lr 28/99 e le successive DCR che dettano i termini dell'adeguamento dei Piani regolatori alla disciplina commerciale.

La Variante "Costruire per i servizi" e la sua anticipazione puntuale tramite Variante parziale per l'area IM1 nel 2008, recepiscono i nuovi criteri per l'atterraggio delle localizzazioni commerciali indirizzandole verso ambiti già edificati o già edificabili ma a destinazione solo residenziale. L'esigenza commerciale di avere strutture di vendita connesse ed integrate al tessuto consolidato e al sistema viario ben si coniuga con i principi della Variante e tramite di essa si riescono a conseguire un consistente incremento qualitativo e quantitativo delle aree a servizi ed il completamento di parti significative della viabilità.

Nella zona IM1, l'insediamento di un importante operatore commerciale non si risolve in mero consumo di suolo e gettito per le casse comunali, ma attraverso la definizione di un meccanismo di perequazione particolarmente *hard* – esito di una serrata negoziazione –, viene acquisita al patrimonio comunale una struttura religiosa da destinare a servizi sociali, oltre ad un'area di 1.500 mq per residenze assistite ed il completamento organico della viabilità su Via Torino/Via Beinasco.

In altra zona, facendo ricorso alla tempistica procedurale prevista dalla Legge 106/11, si insedia una ulteriore media struttura di vendita che consente di bonificare un ex magazzino edile dall'eternit e di realizzare un parco giochi.

Particolarmente significativa anche l'operazione sulla ex Fabbrica di Cioccolato De Coll. Il fabbricato, esempio di edilizia industriale dei primi anni del '900, viene inserito in un più ampio comparto da riqualificare ed in parte di nuova costruzione che prevede la dismissione al Comune di None della fabbrica stessa e dell'area di sedime al fine di attuarvi il progetto di Accademia del Cioccolato, inserito in un Piano Integrato Territoriale ammesso a finanziamento da parte della Regione. La stessa Accademia del Cioccolato, intesa come luogo di ricerca sul prodotto dolciario per eccellenza della tradizione nonese, diviene in progetto, anche l'incubatore di impresa in grado di portare nuove aziende sul territorio comunale e rafforzarne la vocazione produttiva oltreché fornire un'identità di qualità alla produzione locale. Nel transitorio, inoltre, la fabbrica viene utilizzata per rispondere alle esigenze logistiche del Comune.

La trasformazione di un'area industriale dismessa viene quindi declinata non più e non soltanto in termini di riconversione alla residenza ma assegnandole un ruolo importante nel tentativo di re-industrializzazione del Comune attraverso la creazione di un vero e proprio "distretto".

#### **4. Quali politiche per il futuro?**

##### **4.1 Le linee programmatiche dell'Amministrazione comunale**

Il bilancio delle dinamiche che hanno investito le zone produttive e le politiche di riutilizzo e trasformazione del patrimonio industriale in None, appare positivo.

Le politiche delineate in precedenza hanno da un lato evitato la deindustrializzazione del contesto nonese e d'altro hanno consentito di avviare la riconversione di una parte significativa del patrimonio in dismissione.

Ne sono prova la tenace azione con la quale le ultime Amministrazioni comunali, unitamente alle forze sindacali e agli Assessorati regionali, sono riuscite a conservare la presenza della Merloni nello storico sito dell'Indesit e a rilocalizzarvi in parte una nuova attività logistica. Pari sforzi sono stati fatti per mantenere vivo il marchio e la tradizione della Streglio, quale presupposto per il futuro distretto del Cioccolato, supportato anche da una manifestazione di successo ad esso dedicato che si tiene nelle piazze del Comune ogni anno in autunno, denominata "None al Cioccolato".

Ma quale futuro si prospetta per il comparto produttivo a None?

Significativo quanto contenuto nel programma dell'attuale Sindaco Enzo Garrone: "La mia Amministrazione vuole incentrare la propria politica di governo del territorio, sulla ricerca della qualità; qualità della vita e quindi servizi efficienti ma anche qualità ambientale e sostenibilità delle trasformazioni. In continuità con le precedenti amministrazioni stiamo implementando la dotazione di parchi e piste/percorsi ciclabili, in particolare portando a conclusione il parco fluviale sul Torrente Chisola nell'ambito del progetto di Corona Verde. Abbiamo quindi in cantiere una Variante al Prg per razionalizzare le previsioni edificatorie e ridurre il consumo di suolo e creare un parco urbano. La priorità deve essere il riutilizzo delle strutture esistenti o dismesse e di conseguenza anche le aree industriali potranno essere ridimensionate. Per le attività produttive cercheremo di favorire l'insediamento di nuove attività con particolare riguardo alle attività specializzate, all'artigianato di qualità. Cercheremo in particolare di intercettare i finanziamenti di matrice europea negli ambiti della cultura e della ricerca per convincere anche i privati ad investire sull'area dell'ex Fabbrica di Cioccolato De Coll, sulla quale sono già partite le prime operazioni di bonifica dall'eternit. L'obiettivo è quello di aprire None su altri target, oltre alla tradizionale manifattura, alla logistica e all'agricoltura; vorremmo investire sulla cultura e sul turismo, connettendoci alle vicine eccellenze, Castello di Stupinigi, percorsi del barocco, Valli Olimpiche. In questo senso, il riuso e la rigenerazione dell'edificato e delle aree compromesse è sempre vincente come dimostra la nuova Biblioteca ricavata all'interno del vecchio Municipio."

#### **4.2 La sfida della resilienza: partire dai servizi ecosistemici per modificare le scelte di piano**

Il percorso intrapreso dall'attuale Amministrazione comunale è quello di partire dalla scelta (giugno 2015) di aderire al Progetto europeo LIFE SAM4CP<sup>117</sup> ([www.lifesam4cp.eu](http://www.lifesam4cp.eu)) per modificare alcune previsioni del Prg vigente e orientare i comportamenti amministrativi verso una più condivisibile visione di tutela dei capitali naturale e paesaggistico per lo sviluppo complessivo e l'attrattività del territorio.

La tutela del capitale naturale è riconosciuta come uno dei cardini per la sostenibilità della vita dell'uomo sulla terra (da Rio nel 1992, agli Obiettivi di sviluppo sostenibile post 2015). I benefici che l'uomo ottiene da questo capitale sono i Servizi ecosistemici (Se), forniti direttamente o indirettamente attraverso le funzioni degli ecosistemi (Costanza et al., 1997). La valutazione dei Se è una delle sfide che la

---

<sup>117</sup> Il Progetto LIFE *Soil Administration Model 4 Community Profit - SAM4CP* è coordinato da Città metropolitana di Torino con Dipartimento Interateneo di Scienze Progetto e Politiche del Territorio del Politecnico di Torino (DIST), Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA) e Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l'analisi dell'Economia Agraria (CREA).

conoscenza scientifica e la pratica gestionale hanno di fronte nei prossimi anni: come richiamato dal *Rapporto sullo stato dell'ambiente europeo* (EEA, 2010) nelle aree dove viene mantenuta una buona qualità degli ecosistemi e valorizzati quindi i Se, il territorio e la comunità umana che vi risiede sono più resilienti e meno vulnerabili.

L'analisi dei Se è funzionale ad una attività di pianificazione e gestione urbanistica attenta alle strategie e alle tattiche di rigenerazione urbana ecologicamente orientate e va oltre la sola valorizzazione edilizia e tecnologica della questione ambientale, uscendo dalla settorialità in cui è spesso relegata, anche se essa non trova ancora una collocazione stabile e codificata nel processo di costruzione del piano urbanistico comunale. Nonostante il livello di trattazione teorica riferito ai Se sia giunto ad una buona maturazione, è possibile verificare l'assenza di un approccio valutativo comune, nonché alcune "incertezze" riguardanti i differenti "livelli" di approfondimento (Salata, 2015).

Il progetto LIFE SAM4CP tenta di rispondere alla necessità di integrare valutazione e pianificazione, fornendo strumenti di analisi multicriteri integrati e adottando il *software* InVEST (*Integrated Valuation of Ecosystem Services and Tradeoffs*) come applicativo in grado di restituire le mappature degli esiti della valutazione sui Se ai fini della pianificazione urbanistica. Il progetto ha come obiettivo lo sviluppo di adeguate politiche e misure di controllo e gestione dei consumi di suolo, a partire dalla valutazione delle qualità ecosistemiche dei suoli urbani ed extraurbani espresse sinteticamente in termini di *produttività* (capacità del suolo di essere una piattaforma per la produttività agricola), *protettività* (capacità del suolo di svolgere una funzione di protezione e filtraggio degli agenti inquinanti presenti in aria ed acqua) e *naturalità* (capacità del suolo di essere una piattaforma di biodiversità).

L'aspetto innovativo dell'analisi dei Se è che essa rende possibile rendicontare qualitativamente quello che fino ad oggi è stato espresso solo attraverso dati di tipo quantitativo e prevalentemente di superficie (Salata, id). Ovvero consente di riconoscere l'impatto ecosistemico di ogni previsione e, sulla base di una valutazione qualitativa di merito, predisporre un bilancio ambientale degli interventi. Perché è solo pesando l'incidenza di una previsione di piano, sulla base della qualità dei suoli, che si possono, se necessario, attivare misure di mitigazione degli impatti diretti o di compensazione degli impatti indiretti (ovvero verificare, tramite un fattore di compensazione, quale sia il necessario riequilibrio ambientale per azzerare l'impatto ecologico della trasformazione).

Le prime sperimentazioni ed elaborazioni avviate mettono chiaramente in evidenza che non esistono configurazioni degli usi del suolo ottimali per 'tutti' i servizi ecosistemici; purtroppo, alcuni pacchetti di servizi ecosistemici possono variare in maniera simile a determinati agenti di cambiamento. Dunque bisogna agire identificando e bilanciando i *trade offs*: una situazione che implica una scelta tra due o più possibilità, in cui la perdita di valore di una costituisce un aumento di valore in un'altra.

Le attività che a partire dall'autunno 2015 si svolgono nel contesto del Progetto LIFE SAM4CP, forniscono al Comune di None (coinvolto attraverso un processo di *consensus building* rivolto ai Comuni della Città metropolitana), strumenti di supporto alle decisioni urbanistiche e di governo del territorio e lo accompagneranno nel processo di revisione del Prg vigente, da formarsi con le procedure della copianificazione fra Regione, Città metropolitana e Comune che pianifica. Il metodo e la procedura della copianificazione della legislazione regionale del Piemonte (Lr

56/1977 e sua modifica con la Lr 3/2013) e le relative Conferenze, rappresentano infatti la sede più idonea per concepire e recepire le direttive o prescrizioni transcalari per un buon uso del suolo o per il contrasto/contenimento del suo consumo.

Inoltre, questo approccio mette in gioco una pluralità di prospettive e punti di vista ed evidenzia la necessità di rimettere in discussione le forme organizzative e decisionali della pubblica amministrazione, spingendo verso forme di *governance* multilivello capaci di coinvolgere i diversi attori implicati nelle dinamiche di adattamento e sviluppo ad esempio attraverso il metodo della copianificazione quale luogo/strumento per mettere in atto azioni di pianificazione urbanistica improntate contemporaneamente alla differenziazione e sinergia di ruoli istituzionali attorno alle questioni in gioco alle diverse scale (regionale, del territorio metropolitano e locale).

## 5. Conclusioni

“Inseguire l’industria” è la metafora che si è scelta per raffigurare una pratica amministrativa di tipo resiliente volta a mantenere, in una realtà di medie dimensioni come quella di None, una significativa presenza del comparto produttivo. Una pratica perseguita attraverso politiche comunali (come il progressivo riequilibrio dell’imposizione fiscale locale sulle attività economiche) improntate a favorire l’ampliamento e la trasformazione dei cicli produttivi, il loro adeguamento e quindi la permanenza in sito oltreché alla semplificazione amministrativa e procedurale.

Politiche che relativamente alle aree industriali dismesse sono sempre state orientate a garantire un mix di funzioni ammesse, in particolare commerciali, che si è rivelato adeguato ad intercettare le esigenze degli operatori.

Le vicende del Comune di None confermano la necessità di un cambio di paradigma nel modo di concepire i concetti di “sostenibilità”, “sviluppo” e “crescita” nel quadro contemporaneo delle dinamiche e dei mutamenti socioeconomici, oltre che climatici, che avvengono a livello globale, che richiedono un nuovo modo di pensare e progettare le città e i territori, al fine di garantirne effettive capacità di resilienza e di adattamento, oltre che attrattività nei confronti delle attività economiche.

Un’urbanistica della resilienza sollecita un rinnovamento significativo delle forme dei progetti e dei piani urbanistici nella direzione di disporre di nuove metodologie di acquisizione della conoscenza in grado di confrontarsi con le problematiche in atto e supportare adeguatamente la valutazione dei possibili scenari di uso del suolo. È nella prospettiva della pianificazione integrata nei processi di VAS che va pensato il ruolo dell’analisi ecosistemica, intendendo con essa quell’attività di produzione esplicita di scenari (le mappature) atte a costituire quadri di riferimento condivisi per le scelte competenti ad una pluralità di soggetti pubblici e privati, operanti a livelli e in settori diversi. Un ruolo che consiste nel definire gli elementi flessibili e i campi di negoziabilità - o di converso gli argini - entro i quali disciplinare le modificazioni degli usi del suolo.

La strada intrapresa dal Comune di None con l’adesione al progetto LIFE SAM4CP è tesa a dimostrare come lo sviluppo di strumenti adeguati per un governo sostenibile del territorio passi attraverso un’attività di pianificazione - a tutte le scale - fondata sull’integrazione di elementi ecologici, economici e socio-politici all’interno di un

quadro transdisciplinare, cui l'analisi ecosistemica del suolo è in grado di fornire importanti elementi conoscitivi e valutativi in termini biofisici ed economici.

Emerge inoltre con evidenza che, prima che tecnologica, la sfida di un nuovo sviluppo riguarda i rapporti istituzionali che devono diventare davvero più orizzontali ed essere fondati su metodi e procedure di cooperazione fra enti territoriali, copianificazione fra piani e di concertazione e partecipazione dei soggetti pubblici e privati. L'innovazione per la sostenibilità richiede quindi la convinta assunzione del principio di sussidiarietà e della natura processuale e integrata della pianificazione, che superi lo storico "sistema di piani" ordinati gerarchicamente ed i piani settoriali redatti da soggetti istituzionali diversi e fra loro sostanzialmente separati.

## Riferimenti bibliografici

- A.a Vv. (2015), *Il consumo di suolo in Italia* - Edizione 2015, ISPRA, Roma.
- Associazione Torino Internazionale (2015), *"Torino Metropoli 2025. III Piano strategico di Torino"*, Torino, [www.torinostaregica.it](http://www.torinostaregica.it).
- Barbieri C.A., Giaimo C. (2015), "Nuovo modello di *governance* istituzionale e nuova pianificazione del territorio in Italia", *Urbanistica* n.153, pp. 90-97.
- Barbieri C.A. (2015), "Dall'istituzione all'azione della Città metropolitana di Torino: il ruolo di una nuova pianificazione", *Il Piemonte delle Autonomie* vol. 2, pp.8-15.
- Barbieri C.A. (2015), "Città metropolitana di Torino: intervista al Sindaco Piero Fassino", in Sbetti F. (a cura di), *Città metropolitane, nuove geografie, nuove istituzioni*, *Urbanistica DOSSIER* vol. 9, pp.27-29.
- Campos Venuti G., Oliva F. (eds), (1993), *Cinquant'anni di urbanistica in Italia. 1942-1992*, Laterza, Bari.
- Campos Venuti G., Oliva F. (eds), (2010), *Città senza cultura. Intervista sull'urbanistica*, Laterza, Bari.
- Costanza R., D'Arge R., De Groot R., Farber S., Grasso M., Hannon B., Limburg K., Naeem S., O'Neill R.V., Paruelo J., Raskin R.G., Sutton P., Van Den Belt M. (1997), "The values of the world's ecosystem services and natural capital", *Nature*, n. 387 p.253-260.
- Dell'Acqua M. (2004), *None percorsi nella memoria*, Alzani Editore, Pinerolo.
- EEA (2010), *European Environment State and Outlook Report 2010 - SOER 2010*, European Environment Agency, Copenhagen.
- Pizzetti F. (2015), "La legge Delrio: una grande riforma in un cantiere aperto. Il diverso ruolo e l'opposto destino delle città metropolitane e delle province", *Rivista Associazione Italiana dei Costituzionalisti* n. 3, <http://www.rivistaaic.it/la-legge-delrio-una-grande-riforma-in-un-cantiere-aperto-il-diverso-ruolo-e-l-opposto-destino-delle-citt-metropolitane-e-delle-province.html>.
- Gardi C., Dall'Olio N., Salata S. (2013), *L'insostenibile consumo di suolo*, Edicom Edizioni, Monfalcone.
- Gasparini G. (2015), "Resilienza", *Urbanistica Informazioni* n. 263 special issue, pp.1-2.
- Giaimo C. (2000), "Politiche per le attività produttive ed aree industriali dismesse nell'area torinese", in Dansero E., Giaimo C., Spaziant A. (a cura di), *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Alinea, Firenze, p. 145-164.
- Giaimo C. (2007), *Le Conferenze di pianificazione per il governo del territorio*, Inu Edizioni, Roma.
- Giaimo C. (a cura di) (2015), "Torino Metropoli 2025. Luoghi e spazi della nuova economia", *Urbanistica Informazioni* n. 259-260, pp. 114-126
- Giaimo C., Regis D., Salata S. (2016), "Integrated process of Ecosystem Services evaluation and urban planning. The experience of LIFE SAM4CP project towards sustainable and smart communities, Presentation at "9th International Conference Improving Energy Efficiency

in Commercial Buildings and Smart Communities (IEECB&SC'16)", Francoforte, 16-18 marzo 2016, [http://iet.jrc.ec.europa.eu/energyefficiency/sites/energyefficiency/files/events/IEECB16/Presentations/1-a.4\\_giaino\\_salata\\_ieecb16\\_49.pdf](http://iet.jrc.ec.europa.eu/energyefficiency/sites/energyefficiency/files/events/IEECB16/Presentations/1-a.4_giaino_salata_ieecb16_49.pdf).

- Gironda C. (2015), "Resilienza e pratiche innovative nella città che cambia", *Urbanistica Informazioni* n. 263 special issue, pp. 53-54.
- Munafò M., Assennato F. (2015), "Valutazione e quantificazione dei Servizi ecosistemici forniti dal suolo", *Urbanistica Informazioni* 261, pp. 106-109.
- Pantaloni G.G. (2014), *La pianificazione alla scala locale. Evoluzione della legislazione urbanistica e strumenti di pianificazione del territorio a None*, Politecnico di Torino, Corso di Laurea Triennale in Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico – Ambientale, Prova finale
- Pileri C. (2015), *Cosa c'è sotto. Il suolo, i suoi segreti, le ragioni per difenderlo*, Altreconomia, Milano.
- Regis D. (2015), "La valutazione integrata dei servizi ecosistemici. Criteri econometric e loro sperimentazione nel Comune di Bruino", *Urbanistica Informazioni* 261, pp. 116-118.
- Salata S. (2015), "Mappare i Servizi ecosistemici. Il caso di Bruino per lo sviluppo del progetto LIFE SAM4CP", *Urbanistica Informazioni* 261, pp. 114-116.



## Le ex-Acciaierie Mandelli di Collegno: la storia di una fabbrica, l'attualità del dibattito urbanistico

Sarah Isabella Chiodi, Lorenzo De Cristofaro<sup>118</sup>

### Introduzione.

Nell'ambito territoriale della nuova "Città Metropolitana" di Torino è compresa l'area industriale dismessa della Mandelli: una delle industrie più importanti del territorio piemontese e un luogo significativo per la città di Collegno. Sullo sfondo della crisi del modello socio-economico fordista prima e della nuova crisi economica poi, il lotto delle ex-acciaierie Mandelli si configura oggi come un "vuoto" urbano. Il mutamento dei sistemi produttivi da una parte e la diffusione delle innovazioni tecnologiche e la globalizzazione dell'economia dall'altra, hanno prodotto rilevanti ricadute sugli assetti territoriali urbani e la dismissione di moltissime aree industriali. La Mandelli, seppur tardivamente, ha subito le conseguenze di questo duplice processo e la fabbrica è stata smantellata. Dopo le demolizioni, avviate nel 2014, a seguito dell'approvazione in Consiglio Comunale delle "deroghe" previste dalla Legge 106/2011, quel che resta è poco, lo scheletro di ferro del capannone principale, ma sufficiente per mantenere viva la memoria del luogo: uno spazio degradato in stato di "rovina", senza il fascino del giardino di cultura romantica; alcune baracche, erbacce, alberi non curati ecc. Diversi tentativi di recupero dell'area si sono susseguiti nel tempo, fino al più recente permesso in deroga concesso in virtù della Legge 106/2011. Un progetto ambizioso, che però non ha retto alla crisi economica, che l'ha reso insostenibile lasciando di nuovo il lotto vuoto. Attualmente, la proprietà ha aderito al Progetto *Collegno Rigenera*<sup>119</sup>, un'iniziativa promossa nel 2015 dal Comune di Collegno finalizzata a raccogliere proposte di riqualificazione allo scopo di definire uno o più *Programmi di Rigenerazione Urbana, Sociale ed Architettonica* utilizzando i disposti dell'art. 14 della Legge Regionale 20/2009.

L'articolo ripercorre prima la storia dell'acciaieria Mandelli e parallelamente quella degli strumenti urbanistici della città di Collegno, focalizzandosi sull'area in cui era sita l'industria. Segue la storia puntuale del lotto in seguito alla dismissione della fabbrica e i vari tentativi portati avanti per riqualificare l'area. Un percorso di recupero tormentato e ancora insoluto, ma molto significativo per la disciplina urbanistica; in

<sup>118</sup> Si ringraziano i dipendenti del Settore Urbanistica e Ambiente del Comune di Collegno per l'aiuto nella ricerca delle informazioni e per l'accesso alla consultazione dei documenti d'archivio.

Si ringrazia l'Arch. Ugo Fiorucci per l'elaborazione delle immagini cartografiche e fotografiche.

<sup>119</sup> <http://www.comune.collegno.gov.it/programma-collegno-rigenera.aspx>



particolare per le numerose incertezze interpretative poste dalla legge 106, alla base dell'ultima procedura approvata per la riqualificazione dell'area. A partire dalle questioni urbanistiche poste dal caso di studio delle ex acciaierie Mandelli, chiudono il capitolo alcuni spunti di riflessione più ampia riguardo il complesso rapporto tra la cultura tecnica e la prassi operativa dell'urbanistica.

## 2. Acciaieria Mandelli: la storia industriale e urbanistica

La Società *Fonderie Acciaierie Mandelli*, fallita nel 1996, oltre ad essere stata un'importante azienda italiana, ha avuto per la Città di Collegno (sede principale della Società per circa 50 anni) un significato particolare. Prima, durante il periodo di attività, per le ovvie implicazioni occupazionali ed economiche generali, oltre che fisico-estetiche (i capannoni, per dimensione plano-volumetrica e collocazione urbana, sono estremamente "visibili"); poi, successivamente alla dismissione dell'attività, per l'interesse e l'attenzione che ha suscitato presso cittadini, operatori pubblici e privati, tecnici e studenti, che a vario titolo si sono misurati con il tema del suo degrado, riqualificazione e riuso. La sua vicenda, peraltro non ancora giunta a termine, apre dunque diverse riflessioni di carattere economico, sociale ed urbanistico.

### 2.a Storia, industria, fallimento<sup>120</sup>

L'Acciaieria Mandelli ha alle spalle una importante e articolata storia aziendale. L'attività è stata avviata nel 1924 a Torino, in un deposito localizzato in Borgo Dora, per iniziativa del fondatore Giovanni Mandelli. Egli, già nel 1921, insieme a tre suoi amici, aveva dato vita ad una prima attività di fonderia in Borgo San Paolo (la *FIM Fonderia Italiana Metalli*), conclusasi per divergenze tra i soci nell'arco di pochi anni. L'impresa, nel corso dei decenni successivi ha avuto un notevole sviluppo, sia in termini dimensionali che occupazionali, oltre che tecnologici: nel 1937 è stata prima rilocalizzata nel quartiere Pozzo Strada (impianto che funzionerà fino al '52), poi, nel 1946, è approdata nel sito definitivo di Via Torino a Collegno. Partita da un primo nucleo collocato in un lotto di 5.675 mq, è stata subito ampliata nel '49, occupando un lotto di 14.908 mq<sup>121</sup>, con la nuova denominazione di *Fonderie Officine Giovanni Mandelli*. L'attività si è espansa velocemente negli anni a seguire, sull'onda del boom economico e industriale e delle notevoli capacità imprenditoriali dei Mandelli (prima di Giovanni e poi del figlio Walter<sup>122</sup>). L'insediamento di Collegno arriverà infatti ad occupare una superficie 80.448 mq.<sup>123</sup> Sul finire degli anni '60 la fonderia necessita un'ulteriore ampliamento che, per sopraggiunta indisponibilità fisica di aree e problemi di compatibilità ambientale col contesto, avviene nel Comune di Cafasse Torinese, dove Walter Mandelli nel 1969 costituisce le *Acciaierie riunite di Cafasse*. Nel

---

<sup>120</sup> La ricostruzione si è basata principalmente, ma non solo, sull'approfondito lavoro di ricerca svolto nel testo *Oltre la metropoli – Per una storia di Collegno, dalla ricostruzione agli anni Novanta*, Daniela Adorni, Marco Sguayzer; edizioni Ledizioni 2013; pp. 354-404.

<sup>121</sup> Op. cit. pp. 368 e 371.

<sup>122</sup> Walter Mandelli, oltre al ruolo di industriale di spicco, ha rivestito importanti incarichi nel settore sportivo, con la Juventus e la FIGC e nell'associazionismo imprenditoriale, in *Federmeccanica e Confindustria*.

<sup>123</sup> Pag. 380, op. cit.

'72, dalla fusione dell'*Immobiliare acciaierie Giovanni Mandelli* e delle *Fonderie e acciaierie Giovanni Mandelli*, nasce la S.p.a. *Fonderie Acciaierie Giovanni Mandelli*.

Sul finire degli anni '70 si avvertono i primi seri segnali di difficoltà per l'azienda; una situazione che si aggrava negli anni successivi, complici la generale crisi della siderurgia e il rallentamento dello sviluppo industriale in Italia, conducendo Walter Mandelli alla proclamazione dello stato di crisi delle proprie fabbriche nel 1991. E' di questo periodo il tentativo di avviare una rilocalizzazione delle attività dello stabilimento collegnese, accorpando tutte le funzioni presso l'ampia area di Cafasse (139.691 mq)<sup>124</sup> ed espandendo il complesso produttivo già esistente allo scopo di ottimizzare le attività dell'acciaieria, sia sotto il profilo industriale che logistico. Parallelamente la proprietà concerta con il Comune la valorizzazione urbanistica del sito di Via Torino, utilizzando i meccanismi su base convenzionale di rilocalizzazione e contestuale valorizzazione previsti dall'art. 53 della L.R. 56/'77. Questo tentativo non giunge a compimento e nel '96 viene dato avvio alle procedure di fallimento; dallo stesso anno viene abbandonato lo stabilimento di Collegno. La proprietà dell'area, dopo un primo tentativo andato a vuoto, sarà messa all'asta nel giugno 2001 ad un prezzo di 3 miliardi e 650 milioni<sup>125</sup> e poi acquistata dalla Società Nord Ovest Immobiliare.

## **2.b Storia urbanistica e piani regolatori**

Il primo Piano Regolatore Generale del Comune di Collegno redatto ai sensi della L. 1150 del '42 è dello Studio Rigotti. Con questo strumento, adottato dal Consiglio Comunale nel '49 e approvato con D.P.R. nel '55, viene individuata la prima zona industriale pianificata della città, con la previsione di un iniziale grande blocco a destinazione produttiva posto a cavallo di Corso Francia e compreso tra la ferrovia (a sud) e la Via De Amicis (a nord).

Il primo nucleo dello stabilimento delle *Fonderie Officine Giovanni Mandelli*, insediatosi pochi anni prima, rientra nella nuova zona industriale e viene (coerentemente) incluso in un ambito rubricato dal Piano come *Aree occupate da industrie esistenti*.

I Piani Regolatori successivi (Studio Manfredi del '59, Collettivo di Architettura del '72 e Arch.tti Socco e Bertoglio dell'84) consolidano e ampliano le previsioni industriali per l'ambito di Via De Amicis, operando estensioni sia verso nord sia verso est e confermano la destinazione produttiva dell'area occupata dall'Acciaieria; anche se, con l'ultimo dei Piani citati (il *Socco e Bertoglio*, approvato con Delibera della Giunta Regionale nel '93) si inizia a cogliere il fenomeno della deindustrializzazione nell'intero comprensorio torinese, ammettendo la possibilità di collocare attività terziarie nel tessuto consolidato produttivo<sup>126</sup>. Per quanto attiene al complesso industriale Mandelli, il medesimo Piano già introduce la possibilità di una riconversione residenziale attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica,

---

<sup>124</sup> Pag. 386, op. cit.

<sup>125</sup> Cfr. La Stampa/Torino e Provincia 31 maggio 2001, numero 148, pag. 43 ([http://www.archiviolaStampa.it/component/option,com\\_lastampa/task,search/mod,libera/action,view\\_er/Itemid,3/page,43/articleid,0388\\_01\\_2001\\_0148\\_0049\\_3490458/](http://www.archiviolaStampa.it/component/option,com_lastampa/task,search/mod,libera/action,view_er/Itemid,3/page,43/articleid,0388_01_2001_0148_0049_3490458/)).

<sup>126</sup> Cfr. Delibera Programmatica Nuovo Piano Regolatore di Collegno, 1998.

subordinatamente all'attivazione dei meccanismi previsti dall'art. 53 della L.R. 56/'77 (Area di PRGC BO2 P1).

**Fig. 1 PRGC Collegno 1955, Studio Rigotti. Stralcio zona Corso Francia/Via De Amicis**



*Fonte: Archivio Edilizia Privata Comune di Collegno*

Come si diceva, vi è stata una fase di concertazione tra l'Azienda e il Comune per attivare le procedure del già citato art. 53, utilizzando tuttavia parametri maggiormente incentivanti rispetto a quanto previsto dal PRGC vigente. In particolare dal '93 al '95, questa fase ha dato luogo ad un percorso sostanziato da atti concreti assunti dall'Amministrazione Comunale<sup>127</sup>, culminati nel novembre 1995 con l'adozione di un Piano Particolareggiato in variante al PRGC.<sup>128</sup> Il P.P., subordinatamente all'attivazione dei meccanismi dell'art.53, con i correlati impegni industriali da parte della Società Mandelli e le intese sindacali, fissa gli estremi di una ristrutturazione urbanistica che riconosce un incremento di capacità edificatoria rispetto al PRG vigente. Il perimetro dello strumento inoltre viene esteso, con un chiaro e lodevole obiettivo di ricucitura urbanistica, alle aree limitrofe: ad ovest fino ad includere la parte sud-est del complesso dell'ex OP e, a sud, la porzione compresa tra la linea ferroviaria e la Via Torino. Dunque, né la rilocalizzazione ha avuto luogo, né il Piano Particolareggiato in variante completa il suo percorso. La Deliberazione di adozione del P.P. viene quindi revocata in occasione dell'adozione della Variante n. 12 al PRGC, avvenuta nell'ottobre del 1998<sup>129</sup>. Questa nuova Variante (recepita dal PRGC attualmente vigente) attribuisce all'area delle ex Acciaierie Mandelli una destinazione diversa da quella industriale/di riconversione residenziale. L'idea progettuale sottesa

<sup>127</sup> In particolare, la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del marzo 1995, che approva lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 53 della L.R. 56/'77 tra Comune di Collegno, Comune di Cafasse e Società Mandelli, cui sono allegati: piano d'investimenti, accordo sindacale e protocollo d'intesa tra la Società medesima e il Comune.

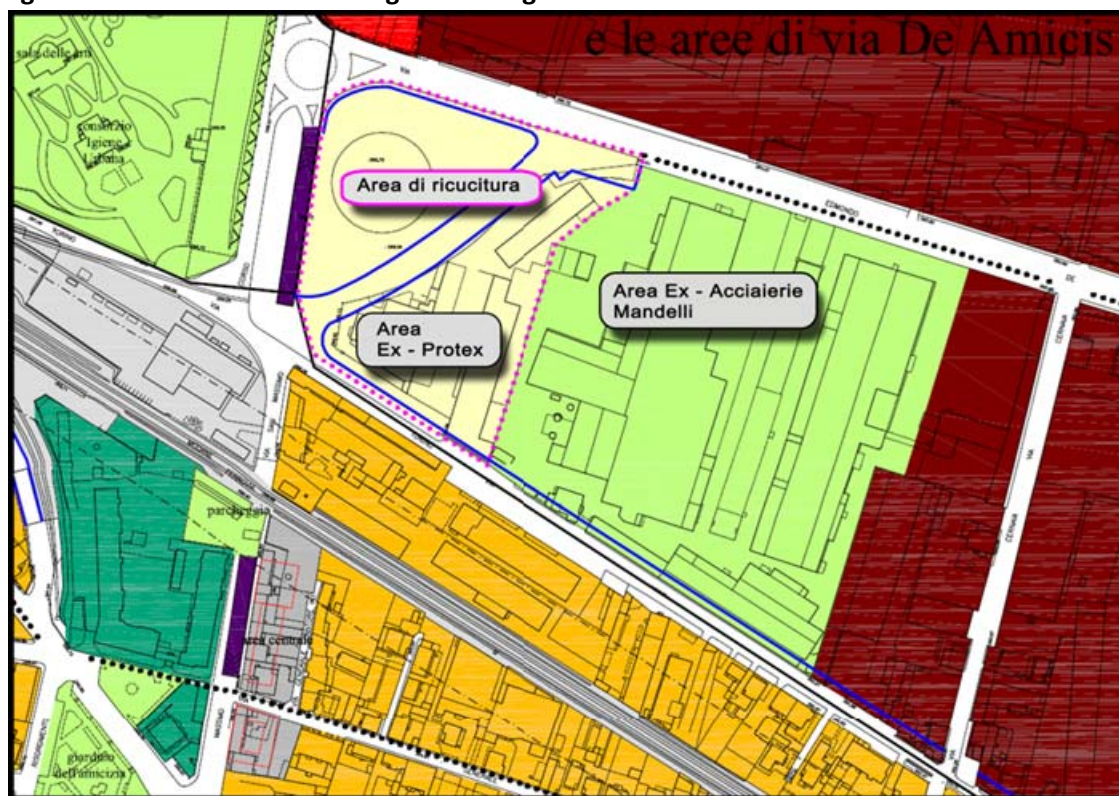
<sup>128</sup> Cfr. Deliberazione Consiglio Comunale n. 141 del 28/11/1995.

<sup>129</sup> Cfr. Delibera Consiglio Comunale n. 113 del 29/10/1998.



alla variante risiede infatti nella creazione di un *Parco della storia industriale*, che prevede - sulla base del recupero di parte del complesso - attività di servizio alle imprese e alla cooperazione sociale, un centro fieristico, show room, servizi per il tempo libero e commercio. Urbanisticamente, la destinazione è a servizi ex art. 21 L.R. 56/'77. Completa l'assetto urbanistico generale del macro-isolato, la destinazione della sua porzione ovest ad *Area di ricucitura*<sup>130</sup>, in parte occupata da un altro edificio industriale dismesso (ditta Protex, poi rilocalizzatasi nel PIP lungo la ex S.S. 24) e in parte costituita da un'area libera di proprietà comunale. Nell'area si prevedono edifici di edilizia residenziale pubblica e attività terziarie, con una porzione dedicata all'apertura di una nuova connessione viaria di raccordo tra Via Torino e Via De Amicis.

**Fig. 2 Stralcio Tavola 13 PRGC vigente Collegno**



Fonte: <http://www.comune.collegno.gov.it/elenco-tavole.aspx>

### **3. Il sito industriale dopo il suo abbandono: il degrado e i tentativi per il suo superamento**

Come la maggior parte dei complessi dismessi, l'ambito ex Mandelli ha subito un fisiologico degrado fisico ed è stato strisciamente e progressivamente oggetto di occupazioni abusive più o meno intense. Questa situazione ha prodotto gli ormai noti e collaterali problemi sociali e di ordine pubblico con cicliche e laceranti operazioni di allontanamento, rimozione di oggetti e pseudo ricoveri dall'interno dei capannoni, e

<sup>130</sup> Categoria del Piano Regolatore a cui viene affidato il compito di sviluppare una progettazione esecutiva in grado di connettere in modo organico diverse parti di territorio. Nella fattispecie, all'ambito viene attribuito il ruolo di operare una transizione tra l'area della ex Mandelli (Parco della storia industriale) e il Parco della Certosa (ex O.P.). In questo senso, si tratta di una scelta che appare in sintonia con le ipotesi progettuali del Piano Particolareggiato adottato nel '95.

con le conseguenti messe in sicurezza degli edifici e dell'area. Il tutto, con piena coscienza da parte di tutti i soggetti interessati, che si trattasse di misure necessarie ma solo palliative rispetto ad un problema superabile esclusivamente con soluzioni strutturali e definitive.

### 3.a La ricerca di soluzioni per la riqualificazione del sito dimesso

Parallelamente alle misure estemporanee di messa in sicurezza del complesso, come dimostrano i tentativi di ricercare soluzioni urbanistiche alla vicenda, sia antecedenti al fallimento effettivo dell'Azienda che successivi, le diverse Amministrazioni Comunali che si sono succedute hanno tentato di trovare soluzioni conclusive al problema.

L'ipotesi del Parco della storia industriale prevista dalla Variante 12, poi recepita nel PRGC vigente<sup>131</sup>, seppur sorretta da un articolato e suggestivo progetto, frutto di un concorso di progettazione internazionale nel 1998, giunto fino al livello di progettazione esecutiva, non ha avuto corso, presumibilmente per ragioni connesse ad un non sufficiente livello di fattibilità economica generale. L'area resta così nuovamente in preda al degrado.

Si giunge al 2005, avviando una fase di maggior consapevolezza, con la presa di coscienza delle difficoltà ad affrontare le complessità connesse al riuso e alla riqualificazione delle aree industriali dismesse attraverso l'uso di approcci classici, ormai inadeguati (dove gli attori pubblici decidono in sostanziale autonomia i destini urbanistici di questi ambiti e approvano progetti e/o strumenti urbanistici che spesso restano solo sulla carta),.

La politica urbanistica messa in campo a partire da questo periodo dal Comune di Collegno vede, sotto il profilo del metodo, l'assunzione di 2 principi fondamentali. Uno riguarda il pragmatismo, da conseguirsi attraverso il perseguimento dell'approvazione di strumenti urbanistici (piani esecutivi e/o varianti), solo nel caso vi siano chiare condizioni di fattibilità e operabilità, condivise con gli operatori (nel caso di coinvolgimento di proprietà private). L'altro risiede nel definire preventivamente, almeno per quelle porzioni di territorio il cui sviluppo o trasformazione riveste carattere strategico, il quadro programmatico di riferimento attraverso "documenti di indirizzo" o "programmatici" (cfr. delibere di indirizzi per l'ambito di Via De Amicis<sup>132</sup> e/o documento programmatico per ampliamento del PIP in termini di APEA), utilizzando successivamente i diversi strumenti attuativi e/o di intervento in variante al Piano per portare a compimento tali scelte (Piani Esecutivi, Progetti di Sportello Unico, ecc.).

Questo approccio ha dato luogo all'approvazione di numerosi progetti, tutti caratterizzati da un esito positivo, anche in termini di concreta attuazione<sup>133</sup>. Tra questi

<sup>131</sup> Approvato con DGR n. 10-9436 del 26/05/2003.

<sup>132</sup> Per ambito di Via De Amicis si intende la zona, attraversata dalla via omonima, approssimativamente compresa tra (da ovest a sud): il Corso Pastrengo, il V.le Certosa, il Corso Anthony, il Corso Francia e la Via Torino. Coincidente all'incirca con il *luogo di progetto* "I bordi della città e le aree di via De Amicis" del PRGC.

Per questo ambito sono stati approvati due documenti di indirizzo, con Deliberazioni di C.C. n. 74 del 26/05/2005 e n. 60 del 21/04/2009.

<sup>133</sup> Cfr. i Piani Particolareggiati dell'Area ex Elbi, di Via Fabbrichetta e Via Messina; i progetti di Sportello Unico dell'IKEA, di Unieuro e Prima Industrie.  
<http://www.comune.collegno.gov.it/trasformazioni---urban-center.aspx>

progetti il più rilevante, per risvolti più estesi di quelli meramente disciplinari-urbanistici, è sicuramente il Piano Particolareggiato in variante al PRGC dell'Area ex Elbi, che ha consentito l'effettiva rilocalizzazione della più importante azienda collegnese nel PIP e la creazione di una nuova centralità urbana in corrispondenza del terminale della metropolitana di Fermi. Residenze, negozi, parcheggi e altri spazi pubblici di varia natura (piazza, skate park, gioco bimbi) hanno cambiato il volto prima desolato e desolante di un importante nodo infrastrutturale di rango metropolitano.

In questo terreno di coltura si inquadra, a partire dal 2011, il tentativo di promuovere una riqualificazione complessiva compiuto da diversi soggetti inclusi all'interno dell'ambito di Via De Amicis, detentori di aree industriali dismesse e/o comunque degradate/abbandonate (tra le quali spiccano la ex Mandelli e la ex Sandretto e diverse aree libere incolte/abbandonate). L'idea di fondo, concertata in una prima fase con l'Amministrazione, era connessa alle potenzialità del *Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale* (di seguito PRIN) previsto dalla L.R. 56/'77: unico strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa privata – peraltro specificatamente dedicato agli interventi di riqualificazione urbana<sup>134</sup> - che può essere proposto in variante al Piano Regolatore (ovviamente solo se condiviso dal comune). La presenza di un Atto d'indirizzo già vigente per l'ambito in oggetto avrebbe dovuto renderne relativamente agevole il percorso.

Alcuni mesi dopo una prima lettera di intenti proposta dai proprietari delle principali aree da riqualificare incluse nell'ambito De Amicis, perviene all'Amministrazione Comunale una lettera da parte della Proprietà della parte privata del Campo Volo (la porzione non utilizzata per la funzione aeroportuale). La lettera propone l'inclusione anche di questa area nel progetto di PRIN, con un trattamento perequativo simile a quello utilizzato dal PRGC di Torino per le aree a Parco Urbano/Fluviale e Collinare, come peraltro già indicato in una precedente Delibera di indirizzi approvata dalla Città (indici di edificabilità indicativi pari a 0,05 mq SLP/mq ST, con capacità insediativa da trasferire, dismettendo al Comune l'area del Campo Volo, destinata a servizi pubblici-parco dal PRGC).

La concertazione con la Città, durata alcuni anni tra svariate ipotesi e simulazioni, tuttavia fallisce; le ragioni sono principalmente connesse a valutazioni differenti circa gli indici da attribuire alle aree del Campo Volo, ai siti di atterraggio delle capacità edificatorie derivanti dall'applicazione dell'indice perequativo e al destino urbanistico delle aree di Via De Amicis non incluse nel PRIN. L'ipotesi del Programma Integrato viene quindi abbandonata.

### **3.b Il progetto ai sensi della L. 106/2011**

Si arriva al 2013, quando la proprietà dell'area delle ex Acciaierie concorda con l'Amministrazione Comunale una trasformazione urbanistica<sup>135</sup> utilizzando i meccanismi del *Permesso di costruire in deroga*, introdotto con il c.d. *Decreto Sviluppo*, convertito con L. 106/2011<sup>136</sup>.

---

<sup>134</sup> Cfr. art. 32 LUR e L.R. 18/'96.

<sup>135</sup> Cfr. Luna Nuova n. 18 del 8 marzo 2013 ([http://www.lunanuova.it/news/429870/Come-riqualificare-la-ex-Mandelli.html?refresh\\_ce](http://www.lunanuova.it/news/429870/Come-riqualificare-la-ex-Mandelli.html?refresh_ce)).

<sup>136</sup> Art. 5, commi dal 9 al 14.

Lo strumento, peraltro controverso, sia in termini di filosofia generale per il suo profondo carattere deregolativo, sia in termini di applicazione (questioni sulle quali ci si diffonderà successivamente), consente di pervenire in tempi piuttosto contenuti ad un progetto di trasformazione e di ridefinizione complessiva di questo ambito cruciale per la Città. A seguito di un intenso lavoro di concertazione (strategica e tecnico-procedimentale) tra Amministrazione e Proponenti si concorda il progetto di un nuovo quartiere, con un mix di funzioni bilanciato, seppur a marcata prevalenza residenziale. Più in dettaglio, il progetto approvato<sup>137</sup> riguarda un'area con un'estensione di circa 45.500 mq con una previsione di edifici per una consistenza di circa 20.200 mq di SLP (ricavati a partire dalla sup. coperta esistente + una premialità del 10%), dei quali 90% destinati alla residenza (con almeno il 20% convenzionata) e 10% al terziario-commerciale-artigianale, oltre alla dismissione e sistemazione di circa 35.600 mq di aree per servizi pubblici.

Va aggiunto - ed è questo uno degli elementi qualificanti del progetto, sia sotto il profilo spaziale e funzionale sia metodologico - che esso è intervenuto su un'area più ampia, inglobando la contigua *Area di ricucitura* (avente un'estensione di circa 21.000 mq, con una SLP complessiva di 12.500 mq, dei quali 5.000 mq di Edilizia Residenziale Pubblica e 7.500 mq di Attività terziarie e commerciali) e proponendo un'idea compositiva unitaria. A questa soluzione si è pervenuti per l'iniziativa dell'Amministrazione, che ha saputo ri-orientare l'iniziale proposta dei Soggetti attuatori. Quest'ultima era infatti circoscritta ad un progetto (ai sensi della L. 106) che includeva, oltre all'area ex Mandelli, solo una porzione della limitrofa Area di ricucitura (ex Protex), lasciando sul terreno la porzione di proprietà comunale dell'Area suddetta, che quindi sarebbe rimasta monca e senza possibilità di essere attuata: una sorta di "scoria urbanistica". Si è giunti quindi a concordare e adottare una strategia di questo tipo: definire progettualmente, attraverso uno *Studio Unitario*, l'intero ambito rappresentato dalla ex Mandelli e dall'intera Area di ricucitura; approfondire a livello edilizio la parte da sottoporre a Permesso di costruire in deroga, a sua volta suddivisa in unità d'intervento; considerare riferimento progettuale/linee guida lo Studio Unitario per la successiva redazione di un Piano Particolareggiato - in attuazione di PRG - per l'Area di ricucitura. Pertanto, formalmente, la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 122/2013 ha approvato lo Studio Unitario (con valore di inquadramento e indirizzo progettuale) e contestualmente le deroghe relative al progetto ai sensi della L. 106<sup>138</sup>. Questo tipo di soluzione è una delle diverse possibili nei casi in cui le aree da trattare con il Permesso in deroga ai sensi della L.106 abbiano un'estensione e una capacità edificatorie tali da non essere riconducibili ad un unico permesso di costruire e prevedano aree da dismettere e da urbanizzare; in altri termini, quando, in base alle metodologie tradizionali, ricorrerebbero gli estremi per subordinare gli interventi ad uno strumento urbanistico esecutivo. I comuni in queste situazioni hanno dovuto fare di necessità virtù<sup>139</sup>, considerato che la Legge nazionale non ha minimamente toccato l'argomento, mentre le disposizioni regionali non

---

<sup>137</sup> Cfr. Delibera Consiglio Comunale di Collegno n. 122/2013 del 19/12/2013 e relativi allegati progettuali.

<sup>138</sup> Sia lo *Studio Unitario* che il progetto ai sensi della Legge 106, sono stati redatti dallo Studio Picco Architetti.

<sup>139</sup> Alcune Amministrazioni hanno utilizzato i Piani Esecutivi Convenzionati.

l'hanno sviscerato a sufficienza<sup>140</sup>. D'altra parte la Legge 106 non pone alcun limite dimensionale all'intervento in deroga e, la stessa Circolare regionale, nel definire cosa si debba intendere per "riqualificazione di aree urbane degradate", precisa che si tratta di "interventi volti a porre rimedio, anche attraverso forme di sostituzione edilizia e di rinnovo urbano, a situazioni degradate o di bassa qualità sotto il profilo urbanistico ed edilizio, o sotto il profilo sociale ed economico". Ammettendo quindi, esplicitamente, che la scala degli interventi possa essere anche quella urbanistica.

Al momento, rispetto alle intese assunte, il Soggetto Attuatore ha proceduto alle demolizioni e alla pulizia dell'area Mandelli, lasciando in piedi lo scheletro del capannone principale, che il progetto prevede di riutilizzare al fine di mantenere una memoria storica del luogo.

#### **4. L'acciaieria Mandelli come significante di alcuni temi ricorrenti nel dibattito urbanistico**

Nello scenario post-industriale si assiste ad un fenomeno generale di stagnazione della crescita delle centralità urbane a favore di un processo di "contro-urbanizzazione" (Berry, 1976) delle aree di frangia. Collegno, che si colloca in prossimità dell'agglomerato urbano di Torino senza soluzione di continuità, non è esente da questo fenomeno, che tutt'oggi perdura a fronte di una graduale ma costante crescita della popolazione (dati Istat 2001-2014). Si riduce generalmente la concentrazione della popolazione dei centri urbani e al contempo diminuisce l'importanza della localizzazione centrale delle aree produttive per effetto del processo di ristrutturazione dell'industria che ridimensiona la richiesta di manodopera (Mela 2007). La "distruzione dei fattori produttivi" (Indovina, 1992) ha così creato il declino del sistema dell'industria manifatturiera. E con la crisi dell'industria, processi globali di innovazione tecnologica e di internazionalizzazione hanno portato la dismissione delle aree industriali all'interno dei tessuti urbani, con il conseguente spostamento della forza lavoro verso il settore terziario.

Di fronte a questo scenario complessivo di rilevanza territoriale europea, Torino agli inizi degli anni '80 si trova dover fronteggiare la presenza di circa sei milioni di mq. di "vuoti" da riconvertire, ripensare e riprogettare (Mellano, 2008). Nella cintura metropolitana torinese invece, la maggior parte delle dismissioni avviene con un certo ritardo temporale (Spaziante, 2000). La Mandelli di Collegno, infatti, sarà dichiarata fallita e abbandonata solo nel '96, creando un vuoto di oltre 50.000 mq.

---

<sup>140</sup> La Regione Piemonte non ha legiferato, come richiesto e previsto dalla Legge, ma si è limitata ad emanare una circolare (Circolare del Presidente della Giunta regionale 9 maggio 2012, n. 7/UOL). All'interno della Circolare si fa riferimento alla possibilità, nei casi di maggior complessità, di far ricorso al permesso di costruire convenzionato, ma ciò non è sufficiente a sopperire alle eventuali necessità di un'articolazione spaziale, progettuale, dimensionale e temporale degli interventi (di carattere privato e per servizi e infrastrutture pubbliche).



**Fig.3 Ex-Acciaieria Mandelli.**



*Fonte: foto di Francesco Scarciglia.*

Torino, allora in fase di redazione del nuovo Piano Regolatore, attraverso l'occasione delle aree dismesse ha l'opportunità di ricostruire una nuova identità urbana (Dansero, 1993) e di superare la sua immagine stereotipata della città-fabbrica. Per Collegno invece ci sono enormi difficoltà a mettere in atto il riutilizzo effettivo della risorsa della ex-acciaieria Mandelli, che ad oggi è ancora un vuoto urbano, riempito dalla sola "rovina" (Augè, 2004) di uno degli scheletri della fabbrica. Il perdurare dell'inutilizzo dell'area, tra gli altri, pone due problemi importanti per gli amministratori locali (Corsico, 1996): la perdita di profitti che la presenza dell'acciaieria generava a livello comunale (sia per l'economia locale che attraverso le imposte locali) e i costi sociali e funzionali generati dal degrado dell'area. Il degrado, in particolare, ha portato ripetutamente accampamenti abusivi nei pressi dell'area Mandelli, tra cui l'ultimo, di moldavi e rom, è stato sgombrato nell'estate del 2014 (La Repubblica, 2014). Per non dire dei rischi ambientali, sia in termini economici che di salute; nonostante la caratterizzazione preventiva dei suoli fatta in occasione della L.106 sull'area Mandelli non abbia fatto emergere la necessità di attivare procedure di bonifica. L'efficienza e l'efficacia dei processi di trasformazione delle aree industriali dismesse sembrano questioni che, né gli strumenti tradizionali dell'urbanistica, né «oltre quindici anni di attenzione dedicata alla "invenzione" di procedure più rapide» (Barbieri, 1998, p. 1) hanno permesso di risolvere.

Il caso studio proposto presenta dunque alcuni temi ricorrenti nel dibattito urbanistico: il concetto di identità del luogo, qui legato al patrimonio della rovina industriale; il degrado urbano e gli accampamenti abusivi, che nella fattispecie portano con sé la questione abitativa della popolazione *romani*; i costi insostenibili delle bonifiche ambientali; la necessità del superamento degli strumenti tradizionali dell'urbanistica e le incertezze interpretative di quelli nuovi.

#### **4.a L'identità del luogo e il degrado urbano**

La *place identity* in psicologia ambientale è un concetto che si traduce come la capacità dei luoghi esperiti (non un luogo esclusivo) di contribuire alla costruzione dell'identità dell'individuo (Baroni, 2008); laddove i luoghi non sono intesi come semplici spazi fisici, ma altresì come spazi sociali. Più propriamente potremmo dire che i luoghi sono "spazi antropologici" situati in rapporto ad un ambiente (Merlau-Ponty, 1976). L'identità di uno spazio urbano invece, è definibile come la stratificazione di identità diverse prodotte localmente lungo un processo evolutivo nel tempo e per sua natura cambia, anche in relazione agli immaginari e alle rappresentazioni sociali definiti esternamente. (Cellamare, 2009).

Lo spazio urbano un tempo occupato dalle acciaierie Mandelli è un luogo dove ciò che resta è soltanto la rovina di una fabbrica e dove la natura ha preso il sopravvento, producendo un degrado tale che nell'immagine delle cronache appare soltanto più come un "baraccopoli abusiva", dall'identità scomoda e dall'immagine indesiderata. La memoria dell'industria e della tradizione operaia rossa della Mandelli sono attualmente congelate nella rovina della fabbrica che ci fa avvertire quella che Augè (2004) una "massiccia attualità". Non tanto l'attualità di un luogo storico, di un patrimonio della storia industriale (Governa, 1996), ma la massiccia attualità della crisi economica che ha indirettamente sospeso il procedimento di recupero (seppur discutibile) dell'area, e degli accampamenti abusivi rom e sinti, contro i quali le azioni unicamente repressive non rappresentano certo una soluzione concreta, condivisa e stabile al problema (CREA e Fondazione Michelucci, 2014). Il degrado delle aree industriali abbandonate non è solo associato ad una questione d'immagine indesiderata, ma rappresenta veri e propri costi e inefficienze per la città «che nessuno ha mai quantificato, ma che in realtà si generano e si sommano quotidianamente» (Corsico, 1996, p. 44). E se a questi costi aggiungiamo le percezioni negative degli abitanti e l'insorgere del fenomeno delle "finestre rotte" (Kelling e Wilson, 1982), il rischio è di fare dell'area (non solo questa ma tutte in genere) un ghetto malfamato e pericoloso.

#### **4.b Le bonifiche ambientali**

Le aree industriali dismesse, conosciute in ambito internazionale sotto il nome di *brownfields*, sono spazi che quasi sempre necessitano di bonifica a causa delle contaminazioni ambientali apportate dagli usi precedenti, in quanto possono mettere in pericolo la salute pubblica e generare rischi ambientali. Questa operazione però comporta costi molto elevati, che necessitano di adeguati ritorni economici per gli investitori che intendono riutilizzare queste aree. Infatti, nonostante l'attuale quadro normativo preveda che "chi inquina paga", per queste aree, spesso abbandonate da molti anni, risulta difficile individuare i responsabili. L'assegnazione di alte densità edificatorie da parte del piano potrebbe compensare questi sovra costi legati alla bonifica, ma a condizione che il prezzo di vendita dei nuovi immobili realizzati attraverso il recupero sia in grado di remunerare l'investimento iniziale. Questo tipo di strategia per esempio è stata perseguita per il nuovo PRG di Torino del 1995, ma i conti economici effettuati hanno poi dimostrato lo squilibrio di una tale operazione (Corsico, 1996).

In attesa di una politica nazionale capace di sostenere economicamente i processi di bonifica, come auspicata da molti, ovvero nella convinzione che l'unione degli interessi pubblici e privati possa bilanciare il rapporto tra vantaggi economici, sociali e ambientali (Sgorbati et al., 2005), vale la pena menzionare un altro punto importante riguardo i costi delle bonifiche, come emerso da una ricerca in corso in materia di uso dei suoli e ambiente<sup>141</sup>. Dalle interviste a testimoni privilegiati, tra cui imprese e soggetti pubblici attivi in materia di bonifiche ambientali dei suoli contaminati, è stato posto in evidenza un *gap* normativo che pone soglie di rischio più alte per le bonifiche ambientali volte al riuso edilizio che per gli ambienti di lavoro. Ciò significa che se venissero usate soglie più congrue e territorializzate (*local based*), cosa che avviene in altri paesi europei, i costi di bonifica potrebbero ridursi notevolmente. Ma il problema dell'incongruenza delle soglie di rischio è soltanto uno dei fattori su cui le politiche potrebbero intervenire in un'ottica di incentivazione delle bonifiche. Considerato il ruolo strategico delle aree industriali dismesse a favore di un'idea di sviluppo sostenibile, dunque, la questione dei costi di bonifica risulta un tema fondamentale, specie in considerazione dei costi sociali che il loro abbandono provocherebbe, a partire dal consumo di suoli vergini, che ad oggi in Italia risulta più conveniente del riuso dei *brownfields*.

#### 4.c Gli strumenti dell'urbanistica e i limiti del piano regolatore

La rigidità dei piani urbanistici e la mancanza di norme attuative snelle sono riconosciute tra le principali cause di ordine procedurale volte al riutilizzo delle prime aree dismesse in Italia (Gargiulo, Battara, 2002). Gli strumenti tradizionali della pianificazione, d'altronde, sono stati costituiti durante il periodo della grande crescita urbana legata al fordismo, ma al tempo della deindustrializzazione questa subisce un graduale arresto; così, accanto alla limitazione della crescita urbana, si manifesta la crisi degli strumenti consolidati della pianificazione, dando luogo alla loro progressiva "destrutturazione e delegittimazione" (Secchi, 1984).

Le grandi narrazioni omnicomprensive legate alla crescita si ridimensionano a favore di progetti puntuali, con la tendenza ad operare per parti, in contrapposizione al piano. Il progetto urbano, parziale ma efficiente, è lo strumento privilegiato negli anni '80 per attuare le grandi trasformazioni, ivi incluse le "ferite" lasciate dalle aree dismesse. Uno strumento per una rapida concertazione e una concreta trasformazione (Piemontese, 2007), ma non privo di limiti (Ciccone, 1998), quali la frammentarietà degli interventi, che ne limita una visione strategica di sviluppo per l'intera città, e l'emergenza di forti spinte speculative, che richiamano l'importanza del ruolo del pubblico a favore degli interessi collettivi. Dalla cultura dell'espansione concentrata attorno alla città si è così passati a quella della trasformazione dispersiva delle aree esistenti, attraverso la cosiddetta fase di *deregulation* degli interventi urbani, che si

---

<sup>141</sup> Il progetto è intitolato INSPIRATION (Integrated Spatial Planning, land use and soil management Research Action) <http://www.inspiration-h2020.eu/page/horizon-2020>; è finanziato dal Programma Quadro europeo per la Ricerca e l'Innovazione (2014 - 2020) "Horizon 2020" e coinvolge 16 paesi europei. In ogni paese è stato individuato un ente referente del progetto (National Focal Point - NFP) con compiti di coordinamento e sviluppo della ricerca a livello nazionale; per l'Italia l'ente di riferimento è l'Istituto Superiore sui Sistemi Territoriali per l'Innovazione (SiTI) e gruppo di ricerca (composto anche da Sarah Chiodi e Giulia Melis) è coordinato dal NFP Matteo Tabasso.

traduce in progetti puntuali gestiti al di fuori del quadro urbanistico di riferimento e in assenza di una visione globale del territorio.

Nel passaggio dalla cultura urbanistica dell'espansione a quella della trasformazione (Campos Venuti, 1989) prende forma il nuovo PRG di Torino mettendo al centro strategie di riqualificazione della città consolidata e di recupero delle aree dismesse. Ancora pensato in base alla legge urbanistica del 1942, ma cosciente dei limiti di quella legge, il PRG di Torino del '95 si muove tra le due velocità della manutenzione qualitativa e della trasformazione urbana (Oliva, 2008). Il Piano Regolatore di Collegno, ancorché approvato nel 2003, resta invece fermo al modello tradizionale, senza prevedere aree di trasformazione a carattere perequativo; successive innovazioni normative tuttavia, seppur in modo localizzato, le introdurranno<sup>142</sup>.

In questi stessi anni si compiono i primi passi verso una radicale riforma urbanistica, a favore di una nuova forma del piano comunale. Questo, da strumento regolativo (il piano regolatore generale della legge del '42) è ridefinito come strumento programmatico di indirizzo, con la nuova denominazione di "piano strutturale". La riforma prevede un modello di pianificazione (formalmente codificato al XXI congresso dell'Inu nel 1995) basato sulla perequazione urbanistica compensativa e articolato su due livelli: il piano strutturale, programmatico e che non pone vincoli<sup>143</sup> diretti sulla proprietà, e il piano operativo, strumento operativo di validità quinquennale (il cosiddetto "piano del Sindaco"), a cui si affianca il Regolamento esecutivo. La prima legge regionale allineata alla riforma è quella della Toscana del 1995, ma nel tempo si sono adeguate molte altre regioni. I nuovi piani puntano su strategie di riqualificazione della città consolidata, facendo leva sulle aree dismesse da precedenti funzioni oramai inadeguate (Gargiulo e Battarra, 2002). Tuttavia, al 2011 ancora il 58% dei comuni italiani utilizzava i piani regolatori generali (Inu, 2011) e ad oggi la crisi economica ha scardinato questa stagione di sperimentazione avviata dalle nuove leggi urbanistiche regionali, tra l'altro spesso non sostanziali (Sbetti, 2014).

#### **4.d I programmi complessi e le aree dismesse**

Accanto al processo di riforma iniziato a metà degli anni novanta, si inseriscono nel panorama italiano nuovi strumenti straordinari di attuazione del piano in grado di facilitare i processi di trasformazione urbana: i programmi complessi. Questi nuovi strumenti, non solo hanno rappresentato metodologie operative innovative ed efficaci per il recupero delle aree industriali dismesse, ma hanno anche contribuito ad accelerare il dibattito sulla riforma degli strumenti tradizionali di pianificazione urbanistica (Rodda e Segnalini, 2001). L'intento di questi programmi era quello di promuovere azioni sul territorio capaci di incidere su più settori e tipologie di intervento (pluralità di funzioni e di azioni) e di coordinare attori e fonti di

---

<sup>142</sup> Cfr. la categoria normativa, introdotta nel PRGC in occasione della Variante connessa al P.P. ex Elbi, "I luoghi della modificazione del tessuto urbano".

<sup>143</sup> Le previsioni del Piano strutturale sono direttamente cogenti solo per i vincoli paesistico-ambientali.(Fusero, 2004)

finanziamento diverse (vari livelli istituzionali e risorse pubbliche e private), ispirandosi ad una logica di intervento integrato e partecipato<sup>144</sup>.

I Programmi di Riqualificazione Urbana (PRIU – DM 21/12/94), in particolare, agivano sulle aree urbane degradate<sup>145</sup> prevedendone una nuova funzione, e più del 60% riguardava il riuso di aree industriali dismesse (e di sussidio alla produzione industriale), percentuale che al nord saliva all'80% (Dansero et al., 2001). Nei PRIU l'accordo di programma è l'atto attraverso il quale si procedeva alla variazione degli strumenti urbanistici ordinari (ove necessaria), così snellendo l'iter procedurale ordinario di variante al piano. L'accesso al finanziamento avveniva tramite procedura selettiva e con il concorso di risorse private, fondamentali per la realizzazione del programma.

Accanto ai PRIU sono intervenuti sulle aree industriali dismesse soprattutto i programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile (PRUSST - DM LLPP dell'8/10/1998) e i Programmi di Recupero Urbano (PRU - L.493/1993). I primi erano indirizzati ad ambiti territoriali degradati su area vasta ed integravano azioni di riordino infrastrutturale, politiche economiche e di sostegno all'occupazione e azioni di recupero ambientale (Guercio *et al.*, 2005), comprendendo fondi strutturali europei oltre a quelli statali e privati. I PRU, invece, erano tesi alla riqualificazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, ma in alcune città, come Venezia (cfr. Dina, 1995), sono stati adottati anche per intervenire su aree industriali dismesse.

I programmi complessi italiani presentavano inoltre importanti connessioni con i programmi europei coevi (primo tra tutti il Programma di Iniziativa Comunitaria Urban per la rigenerazione urbana dei quartieri degradati)<sup>146</sup>, specie a livello metodologico (Rossignolo, 2002). Se gli obiettivi iniziali dei programmi italiani, infatti, erano centrati sulla riqualificazione fisica del territorio, seppur multifunzionale e in presenza di risorse di origine diversa, nel tempo è stato mutuato l'approccio territoriale integrato europeo, garantendo il coinvolgimento della popolazione e con effetti di sviluppo locale.

Nonostante l'innovazione introdotta dai programmi complessi, il limite della straordinarietà dei fondi che li sostenevano (provenienti in gran parte dai residui dei fondi Gescal – contributi obbligatori dei lavoratori per l'edilizia pubblica – oggi aboliti) ne ha determinato il carattere episodico e straordinario. Se la stagione dei programmi complessi si può considerare conclusa, tuttavia questa ha avuto ricadute significative sul sistema di pianificazione regionale, accelerando l'azione di riforma sopra richiamata. L'unica eccezione è rappresentata dai Programmi Integrati di Intervento (PII, L. 179/1992), che rientrano in una logica di ordinarietà procedurale (Saccomani, 2004). Infatti, seppur l'articolo di legge che introduce i PII sia stato dichiarato incostituzionale per ragioni di mancato rispetto del principio di sussidiarietà, molte

---

<sup>144</sup> Laddove la partecipazione non sempre è aperta al coinvolgimento degli abitanti. Questa accezione di partecipazione a stretto contatto con la popolazione non riguarda tutti questi programmi, ma sostanzialmente quelli afferenti al cosiddetto filone della "rigenerazione urbana" (Saccomani, 2004) - che richiama il modello dei primi programmi di sviluppo dei quartieri in crisi lanciati dal governo socialista francese nel 1984 (cfr. Tosi, 2007) - e in particolare a Torino i PRU attraverso il Piano di Accompagnamento Sociale, che prevede la partecipazione attiva degli abitanti (Guercio et al., 2005).

<sup>145</sup> La priorità dei finanziamenti era assegnata alle aree industriali e ai comuni oltre i 300.000 abitanti.

<sup>146</sup> Tra i programmi europei, di particolare interesse per il recupero delle aree industriali dismesse è RESIDER II (introdotta dal Regolamento Cee n.2082/93 in modifica del precedente Regolamento dei Fondi Strutturali n. 4253/88), finalizzato alla riqualificazione dei bacini siderurgici nelle regioni Obiettivo 1,2 e 5b della prima programmazione comunitaria dei Fondi Strutturali 1988-1993

regioni hanno comunque emanato leggi autonome che propongono strumenti di attuazione del piano di tipo integrato. Per il Piemonte in particolare è la L.R. 18 del 1996 che introduce i programmi integrati di riqualificazione urbanistica. La possibilità data dallo strumento, tuttavia, non consegue sempre una prassi diffusa, specie nei comuni minori; sostanzialmente in ragione dell'assenza dei contributi di finanziamento pubblico che erano previsti inizialmente dalla legge. Collegno, nella fattispecie, come riportato nei paragrafi precedenti, ha tentato di attuare un Programma Integrato ai sensi della L.R.18 proprio nell'ambito di via De Amicis (area Mandelli), ma il progetto è fallito.

## **5. Nuove procedure, non solo per il recupero delle aree industriali dismesse**

Superata la promettente stagione dei programmi complessi, esauriti i finanziamenti straordinari, giunta la crisi economica, nell'indolente governo del territorio alla riforma, vengono introdotti nuovi strumenti straordinari di intervento in contrasto con i "rigidi" piani regolatori, riuscendo talvolta ad eludere le lunghe e complesse procedure di variante al piano.

Un procedimento agevolato è previsto in Piemonte dalla L.R. 20/2009, altrimenti nota come "piano casa", all'art. 14 (interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia). Previa individuazione da parte del Comune degli edifici ritenuti "incongrui con il contesto edilizio circostante", oppure su proposta da parte di privati di specifici progetti di riqualificazione, la legge promuove interventi per la rigenerazione urbana delle aree urbane degradate, ivi incluse (seppure non in modo esplicito) le aree industriali dismesse. Salve particolari restrizioni sulle prestazioni energetiche dei nuovi edifici realizzati, sono ammesse premialità di cubatura e sistemi perequativi che consentono anche la dislocazione degli interventi in aree diverse da quelle d'origine (con evidenti conflitti rispetto alla natura della legge: l'incongruità con il tessuto edilizio circostante). Tuttavia, ove gli interventi comportino variante al piano, questa deve essere approvata, ma con procedura "semplificata" (art.17 bis comma 5 L.R.56/1977).

La deroga al piano, in combinato con l'elusione della variante per interventi di riqualificazione delle aree urbane degradate (e dismesse), è invece concessa dal cosiddetto "decreto sviluppo" (DL 70/2011, poi L. 106/2011) con l'intento di incidere urgentemente sull'economia e la crisi. La legge (art. 5, comma 9) permette di "tergiversare" l'onere della variante urbanistica, di norma richiesta per le modifiche di destinazione d'uso delle aree urbane, consentendo interventi di demolizione e ricostruzione (con modifiche ammesse rispetto alla sagoma degli edifici preesistenti) in deroga al piano regolatore: non più solo per interventi di pubblico interesse (come già previsto dall'art. 14 comma 1 del DPR 380/2001)<sup>147</sup>, ma anche per interventi di natura privata, con particolare riferimento a quelli di *razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente* e di *riqualificazione di aree urbane degradate*. Un'azione violenta sui piani comunali, quando è approvato un progetto in deroga ai sensi della L.106, ma

---

<sup>147</sup> L'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. comunque limita la deroga ai soli parametri di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati previsti dalle Norme di Attuazione dei piani, fatte salve le norme del Codice Civile. Si mette in evidenza altresì la recente addizione del **comma 1 bis** introdotto dalla L.164/2014, che permette di derogare anche alle destinazioni d'uso (senza aumento della superficie coperta) proprio negli interventi di ristrutturazione in aree industriali dismesse.

un'opportunità fondamentale di snellimento delle procedure finalizzate alla riqualificazione delle aree urbane degradate e agli edifici dismessi. Il Comune di Collegno, prima con il caso del Permesso di costruire in deroga relativo alla Soc. Metropolis, nel 2012/'13 (cui sono connesse anche due sentenze del TAR; cfr. par. successivo) - poi con l'approvazione del progetto di trasformazione della ex acciaieria Mandelli, non senza difficoltà, si colloca come uno dei pionieri dell'applicazione ancora oggi tormentata della legge 106.

## 5.a Le incertezze interpretative della L.106

L'assenza di una legge regionale di specificazione e dettaglio dei principi fissati dalla Legge 106 (come espressamente previsto e richiesto dal già citato comma 9 dell'art. 5, seppur bilanciando tale incombenza attribuita alle regioni con meccanismi di cedevolezza<sup>148</sup>) ha lasciato aperta la strada a variegate interpretazioni da parte dei comuni e dei proponenti gli interventi, come dimostrano i numerosissimi quesiti posti alla Regione Piemonte relativamente alla corretta applicazione della norma<sup>149</sup>. Evenienza solo in parte attenuata dall'emanazione della citata Circolare n. 7/UOL del 2012 e dal generoso impegno delle strutture regionali nel tentare di supportare i numerosi dubbi interpretativi attraverso convegni e consulenze ad hoc.

Alcuni dei principali punti di incertezza interpretativa hanno riguardato: 1) l'"immediata applicazione" dei disposti del comma 9 (casistica degli interventi ammessi) decorso il termine dei 120 gg. senza che fosse intervenuto un provvedimento legislativo regionale (taluni analisti hanno sostenuto che il permesso di costruire potesse essere rilasciato direttamente dagli uffici comunali preposti, utilizzando quindi il procedimento ordinario – ex art. 13 del DPR 380/2001 – e non quello in deroga ai sensi dell'art. 14 del medesimo Decreto; la stessa circolare regionale, suggerendo comunque il ricorso all'approvazione delle deroghe da parte dei consigli comunali – linea interpretativa che appare ormai consolidata in Piemonte -, parla cautelativamente di "interpretazione rassicurante sotto il profilo dell'orientamento costituzionale", tradendo implicitamente l'ambiguità, perlomeno della lettera, della norma in argomento<sup>150</sup>); 2) gli effettivi margini di discrezionalità da parte dei consigli comunali nell'affrontare le richieste di deroga ("obbligo" di approvarle qualora ricorrano e siano asseverate, le condizioni di applicabilità previste dalla legge o valutazione discrezionale "libera" con la possibilità di imporre anche condizioni specifiche?); 3) la sussistenza dell'"interesse pubblico" nell'ambito degli

<sup>148</sup> *Comma 11*: "Decorso il termine di cui al comma 9 [60 gg.], e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso. ...".

*Comma 14*: "Decorso il termine di 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, le disposizioni contenute nel comma 9, ..., sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali".

<sup>149</sup> Cfr. 

sito	Regione	Piemonte
<a href="http://www.regione.piemonte.it/territorio/dwd/pianifica/L_106_quesiti_risposte.pdf">http://www.regione.piemonte.it/territorio/dwd/pianifica/L_106_quesiti_risposte.pdf</a>		

<sup>150</sup> Una recente sentenza del Consiglio di Stato – Sezione IV, la 3180 del 2015, ribaltando una sentenza del TAR Basilicata, avalla, tuttavia, l'interpretazione in base alla quale, decorsi i 120 gg senza che sia intervenuta la legge regionale, i permessi di costruire sono rilasciati dal dirigente, senza previo ricorso all'assenso del consiglio comunale (art. 13 DPR 380/01).



interventi proposti (requisito presente *ex lege* ricorrendo le condizioni per l'applicabilità della norma - almeno con riferimento alle casistiche di cui al comma 9, di *razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente* e di *riqualificazione di aree urbane degradate* - o da ricercare in requisiti aggiuntivi e/o eventuali compensazioni?); 4) i termini del procedimento del permesso di costruire in deroga (sovrapponibili a quelli di un permesso ordinario oppure dilazionabili in virtù dell'espressione, non contingentabile, da parte del consiglio comunale?)<sup>151</sup>; 5) i parametri da utilizzare per determinare le quantità edificatorie esistenti e, soprattutto, riconvertibili in altra destinazione o rilocalizzabili (volume, superficie coperta o superficie lorda di pavimento? Le variabili e quindi l'incertezza crescono, sul punto, al variare della destinazione degli edifici esistenti, in quanto al comma 14 del citato art. 5 si attribuiscono premialità diverse, utilizzando diversi parametri a seconda che si tratti di edifici a destinazione residenziale o altro. Il Comune di Torino si è dotato – a nostro avviso molto opportunamente - di un'autodisciplina, attraverso varie deliberazioni della Giunta Comunale<sup>152</sup>, dove ha fissato nella Superficie Lorda di Pavimento il parametro più efficace per “pesare” le quantità edificatorie esistenti/convertibili).

## **6. Alcune considerazioni conclusive: ovvero Permesso di costruire ai sensi della L. 106 vs. Programma di rigenerazione urbana**

La vicenda, non ancora giunta a termine, delle Ex-Acciaierie Mandelli di Collegno rappresenta un paradigma estremamente rappresentativo delle difficoltà connesse alla riqualificazione e al riuso dei vuoti industriali dismessi. Gli ingredienti, storici, economici, sociali e urbanistici, come si è visto ci sono tutti: insediamento, sviluppo, occupazione incrementale di grandi aree (prima marginali, poi via via sempre meno periferiche) decorso, declino, abbandono, degrado e poi le ipotesi di riqualificazione, tentando quasi tutti i percorsi che la cosiddetta “cassetta degli attrezzi” del momento metteva a disposizione: l'art. 53 della L.R. 56/77; la variante urbanistica ordinaria; il programma integrato; il permesso di costruire ai sensi della L. 106; la recente adesione al Programma di Rigenerazione Urbana promosso dal Comune di Collegno; e la lista potrebbe non essere finita qui ...

Quali strumenti per l'urbanistica, quindi? Strumenti più o meno efficaci in un quadro normativo ancora inserito in una legge nazionale urbanistica vecchia di oltre settant'anni e in una legge urbanistica regionale, seppur recentemente aggiornata, non ancora considerabile all'avanguardia rispetto al dibattito urbanistico e alle necessità operative di alcune casistiche particolari come quella dei vuoti urbani. Ma poi, è davvero un problema di strumenti più o meno adeguati o, più fisiologicamente, è questione di contingenze di mercato e di risorse disponibili? E gli aspetti etico-sociali, la rendita? C'entrano o non è (più) il caso di tirarli in ballo? Non c'è dubbio, tuttavia, che dall'art. 53 della 56, dove la valorizzazione dell'area da dismettere era subordinata alla rilocalizzazione dell'attività industriale e alla salvaguardia dei livelli

---

<sup>151</sup> Su questi ultimi due punti, il 3 e il 4, si è espresso il TAR Piemonte – Sezione II, con due sentenze distinte, ma riguardanti il medesimo caso di richiesta di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 5, comma 9 ss., della L. 106/2011 (Soc. Metropolis, nel Comune di Collegno). Sentenze NN. 1286 e 1287 del 28/11/2013.

<sup>152</sup> Cfr. Delibere di Giunta Comunale di Torino del 26/02/2013 n. 1300872/009, del 01/10/2013 n. 1304494/00 e del 25/03/2014 n. 1401399/009.  
<http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/comunicazioni.html>.



occupazionali, al Permesso in deroga ai sensi della 106, ci sia, se non un abisso, quantomeno una certa distanza. Ma l'art. 53 che efficacia ha avuto? Molto bassa, si direbbe.

Tuffiamoci, allora, nel pragmatismo e negli aspetti strettamente disciplinari, che in questa sede ci interessano precipuamente, congelando le questioni più di carattere etico e sociale e dando anche per scontato e riconosciuto che, in fase di mercato edilizio fiorente e/o in presenza di risorse pubbliche per interventi di riqualificazione, o di destinazioni d'uso altamente remunerative (essenzialmente centri commerciali) le operazioni di recupero dei siti industriali dismessi siano ampiamente facilitate.

Orbene, se analizziamo gli strumenti più recenti, sempre mantenendo il focus sulle complesse tematiche del riuso delle aree industriali dismesse e facendo riferimento alla nostra regione, le possibilità si riducono sostanzialmente a due. *Permessi* ai sensi della Legge 106 e *Programmi di rigenerazione Urbana* ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20<sup>153</sup>.

La situazione di difficoltà interpretativa e applicativa descritta sopra, relativamente ai Permessi in deroga (o ordinari) previsti dalla L. 106, non ne ha favorito una “serena”, fluida e consistente applicazione. Come pure, una certa perplessità a farvi convintamente ricorso è attribuibile, a nostro avviso, ad un altro degli elementi di maggior debolezza dei disposti in argomento, rappresentato dal (quasi)<sup>154</sup> totale regime di *deregulation* e di “separazione” urbanistica nel quale ci si ritrova ad operare. Gli interventi, infatti, risultano non assorbiti dai piani regolatori comunali, generando problematiche di coerenza complessiva dello strumento e necessità di futuri aggiornamenti/recepimenti “obbligatori” del Piano Regolatore con possibili scompensi da sanare ex post. Sotto questo profilo sarebbe di gran lunga preferibile utilizzare sistemi più integrati con la disciplina urbanistica regionale e con i piani regolatori, optando quindi per i citati *Programmi di rigenerazione urbana*, proponibili anche dai privati e operando le eventuali varianti al PRG utilizzando le procedure delle *Varianti semplificate* di cui all'art. 17 bis della LUR.

Ciò detto, va sottolineato che i due percorsi non sono esattamente sovrapponibili. Quello relativo al Programma di rigenerazione urbana-Variante semplificata è uno strumento sostanzialmente ordinario, ancorché snello, e non salta di fatto nessun passaggio procedimentale. Il Permesso in deroga rientra invece tra quelli connessi a situazioni/decretazioni/legislazioni d'urgenza (all'interno della quale si collocano il decreto sviluppo e altri simili) e risulta certamente più rapido (basti pensare all'assenza di un formale procedimento di VAS o della pubblicazione con osservazioni di una variante urbanistica; per non dire del singolo passaggio presso l'Organo Consiliare<sup>155</sup>). Peraltro, le P.A. hanno pochi argomenti formali per orientare impositivamente gli operatori privati sull'uno o sull'altro strumento: sono entrambi previsti ed ammessi da leggi vigenti, quindi proponibili legittimamente dagli operatori e proprietari. A vantaggio del primo, tuttavia, c'è sicuramente una maggior linearità

---

<sup>153</sup> La stessa Regione Piemonte, nella più volte citata Circolare, promuove i Programmi di rigenerazione urbana come strumento “locale” alternativo al Permesso in deroga.

<sup>154</sup> Il “quasi” è ascrivibile essenzialmente al fatto che l'applicazione delle norme in argomento è subordinato al rispetto degli standard a servizi e alla verifica della complementarietà /compatibilità delle nuove destinazioni d'uso con il contesto.

<sup>155</sup> Tra l'altro, come richiamato sopra, neppure da espletare in base alle recenti conclusioni del Consiglio di Stato.

applicativa, che espone in misura minore ad intoppi procedurali e/o contenziosi legali.

Dal nostro punto di vista, le differenze tra i due strumenti - schivando qui decisamente il “pantano” di una moderna riedizione dell’annosa contrapposizione ideologica tra “piano” e “progetto”, tanto cara a noi urbanisti - possono costituire un arricchimento della “cassetta degli attrezzi” da utilizzare in modo mirato e per situazioni specifiche: privilegiando, ad esempio, il Permesso ai sensi della 106 per situazioni più circoscritte e puntuali e facendo, viceversa, ricorso ai Programmi di Rigenerazione per ambiti estesi e dove vi sia un’elevata complessità urbanistica, infrastrutturale e patrimoniale. Tutto ciò, alla ormai necessaria condizione che vengano emanate disposizioni regionali che vadano a dirimere le questioni sorte da questa prima fase applicativa dello strumento dei Permessi ai sensi della L. 106, consentendone un’applicazione “tranquilla” e lineare a tutti i comuni e ai privati che intendano farvi ricorso. Materiale a disposizione ormai sembra ce ne sia più che a sufficienza.

In tal modo, il set delle possibilità e degli strumenti a disposizione di Operatori e Pubbliche Amministrazioni per i temi connessi al recupero dei siti industriali dismessi, sembrerebbe risultare sufficientemente ampio, articolato ed anche efficiente, rappresentando una base adeguata per consentire, verificata la sussistenza delle indispensabili condizioni economiche, la concreta realizzazione degli interventi di riqualificazione.

## **Riferimenti bibliografici**

- Adorni, D., Sguayzer, M. (2013), *Oltre la metropoli – Per una storia di Collegno, dalla ricostruzione agli anni Novanta*, Milano, Ledizioni.
- Augé, M. (2004), *Rovine e macerie. Il senso del tempo*, Torino, Bollati Boringhieri.
- Barbieri, C.A. (1998), “Una risorsa il cui utilizzo resta difficile e complesso. Alcune considerazioni”, in Dansero E., Giaimo C., Spaziante A. (a cura di), *Sguardi sui vuoti: recenti ricerche del Dipartimento Interateneo Territorio sulle aree industriali dismesse*, Working papers, No. 12..
- Baroni, M.R. (1998), *Psicologia ambientale*, Bologna, Il Mulino.
- Berry, B.J.L. (1976), *Urbanization and Counterurbanization*, New York, Sage.
- Campos venuti, G. (1989), *La terza generazione dell’urbanistica*, Milano, Franco Angeli.
- Mele, C. (Relatore), Cavallaro, L. (2013), *Anno Accademico 2011-2012 Proposta di riqualificazione delle ex Mandelli di Collegno*, Tesi di laurea, A.A. 2012-2013, Relatore C. Mele, Politecnico di Torino, Facoltà di Ingegneria.
- Cellamare, C. (2009), “Identità urbane: pratiche, progetto, senso dei luoghi”, *Geotema*, Vol. 37, pp. 75-83.
- Ciccone, F. (1998), “Un nuovo strumento per la gestione urbanistica e il mercato immobiliare”, relazione presentata al convegno Somedia, *Le società di trasformazione urbana nelle politiche urbanistiche e nelle dinamiche immobiliari*, Milano 22 gennaio 1998.
- Bianco, B. (Relatore), Fregonara, E. (Correlatore), Conteri, C. M., Gentile, S., Giocolino, A. (2009), “Anno Accademico 2008-2009 Riqualificazione area ex-acciaierie Mandelli Collegno”, Tesi di laurea, A.A. 2008-2009, Relatore B. Bianco, Correlatore E. Fregonara, Politecnico di Torino Facoltà di Architettura II.
- Corsico, F. (1996), “Per un nuovo approccio al recupero delle aree urbane dismesse”, in E. Dansero (a cura di), *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, Working Papers, No. 7.

- CREAa e Fondazione Michelucci, a cura di (2014), *Parole che escludono. Raccomandazioni: Rom e Sinti nella lingua degli atti normativi e dei provvedimenti amministrativi*, Fiesole (Fi), Fondazione Michelucci.
- Dansero, E. (1993), *Dentro ai vuoti. Dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino*, Collana di studi e ricerche, Dipartimento interateneo territorio del Politecnico e dell'Università di Torino, Vol. 7, Cortina, Torino.
- Dansero, E., Giaimo, C., Spaziante, A. (2001), "Aree industriali dismesse: vuoti da non perdere", in Dansero E., Giaimo C., Spaziante A., *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Firenze, Alinea, pp. 7-12.
- Dansero, E., Governa, F. (2003), "Patrimoni industriali e sviluppo locale", in E. Dansero, C. Emanuel, F. Governa, *I patrimoni industriali. Una geografia per lo sviluppo locale*, Firenze, Alinea Editrice, pp.11-42.
- Dina, A. (1995), "L'esperienza del comune di Venezia: interventi di recupero e programmi di recupero urbano", *Urbanistica Informazioni*, No. 148, pp.45-46.
- Fusero, P. (2004), *Il Rapporto pubblico-privato nel P.G.R. Pratiche, contesti e nuovi orizzonti*, Quaderni dei Dipartimenti di Architettura e Urbanistica di Pescara, Roma, Palombi Editori.
- Gargiulo, C., Bottara, R. (2002), "I fattori di successo del processo di trasformazione delle aree dismesse: casi a confronto", paper presentato alla XXII Conferenza Italiana di Scienze regionali.
- Governa, F. (1996), "I patrimoni della storia industriale", in E. Dansero (a cura di), *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, Working Papers, No. 7.
- Guercio, S., Robiglio, M., Toussaint, I. (2004), "Periferie partecipate. Cinque casi di riqualificazione urbana a Torino", *Ciudades: Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid*, No. 8, pp.41-61.
- Indovina, F. (1992), *La città di fine millennio*, Milano, Franco Angeli.
- Inu (2011), *Rapporto dal territorio 2010*, a cura di Pierluigi Properzi.
- Kelling G.L., Wilson J.Q. (1982), "Broken Windows. The police and neighborhood safety", *Atlantic*, n.249, pp.29-39.
- La repubblica (2014),  
[http://torino.repubblica.it/cronaca/2014/07/10/news/baraccopoli\\_abusive\\_collegno\\_chie\\_de\\_un\\_coordinamento\\_metropolitano-91182826/](http://torino.repubblica.it/cronaca/2014/07/10/news/baraccopoli_abusive_collegno_chie_de_un_coordinamento_metropolitano-91182826/)
- Mazza, L. (1995), "Piani ordinativi e piani strategici", *CRU*, nN. 3, pp. 36-41.
- Mela, A. (2007), *Sociologia delle città*, Roma, Carocci.
- Mellano, F. (2008), "I prodromi del PRG di Torino", *Atti e Rassegna tecnica*, anno LXII, No. 1-2, pp.36-46.
- Merlau-Ponty, M. (1976), *Phénoménologie de la perception*, Gallimard, Parigi (trad. it., *Fenomenologia della percezione*, Milano, Il Saggiatore, 1972).
- Oliva, F. (2008), "Il PRG di Torino: una prospettiva storico-critica", *Atti e Rassegna tecnica*, anno LXII, No. 1-2, pp.47-58.
- Patriarca, L., Derossi, P., Venosta, S., Vitiello, G., Massimello, M., Valentini, P. (1998) *Delibera Programmatica Nuovo Piano Regolatore di Collegno*, Città di Collegno.
- Piemontese, F. (2007), *La dismissione in Europa: sperimentazione tecnico-linguistica nella riqualificazione delle aree dismesse*, Tesi di dottorato (Dottorato in composizione architettonica, progettazione Urbana, Storia, Architettura e Ambiente- XIX ciclo), Università degli studi di Napoli Federico II (Dipartimento di progettazione architettonica e ambientale).
- Roda, R., Segnalini, O. (2001), *Riqualificare le città e il territorio*, Milano, Il Sole 24 Ore edizioni.
- Rossignolo, C. (2002), *Geografia urbana e territoriale tra locale e globale*, Dispense di geografia politica ed economica A.A. 2001-2002, Dipartimento Interateneo di territorio, Politecnico di Torino.
- Saccomani, S. (2004), "Programmi complessi: una rilettura delle esperienze", in Regione Piemonte, *Valutare i Programmi Complessi*, L'artistica editrice, Savigliano (CN), pp.15-38.

- Sbetti, F. (2014), "L'urbanistica sospesa", Urbanistica Informazioni, No. 258, pag.3.
- Secchi, B. (1984), "Le condizioni sono cambiate", Casabella, No. 498298-299, pp. 8-13.
- Sgorbati, G., Dotti, N., Campilongo, g., Ricchiuti, G., Pietra S., Coletta, G. (2005), "Aree industriali dismesse. La situazione nelle aree metropolitane italiane", Rapporto annuale Apat "Qualità ambientale nelle aree metropolitane italiane", Roma, dicembre 2005 ([www.areemetropolitane.apat.it](http://www.areemetropolitane.apat.it)).
- Spaziante, A. (2000), "Documentare, interpretare, monitorare la dismissione industriale", in Dansero E., Giaimo C., Spaziante A., Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche, Alinea, Firenze, pp.13-42.
- Tosi, A. (2007), Case, quartieri, abitanti, politiche. Seconda edizione, Libreria Clup, Milano.

## Sitografia

<http://www.comune.collegno.gov.it/programma-collegno-rigenera.aspx>  
[http://www.archiviola stampa.it/component/option,com\\_lastampa/task,search/mod,libera/action,viewer/Itemid,3/page,43/articleid,0388\\_01\\_2001\\_0148\\_0049\\_3490458/](http://www.archiviola stampa.it/component/option,com_lastampa/task,search/mod,libera/action,viewer/Itemid,3/page,43/articleid,0388_01_2001_0148_0049_3490458/)  
<http://www.comune.collegno.gov.it/elenco-tavole.aspx>  
[http://www.lunanuova.it/news/429870/Come-riqualificare-la-ex-Mandelli.html?refresh\\_ce](http://www.lunanuova.it/news/429870/Come-riqualificare-la-ex-Mandelli.html?refresh_ce)  
<http://www.comune.collegno.gov.it/piano-regolatore-comunale.aspx>  
<http://www.comune.collegno.gov.it/trasformazioni---urban-center.aspx>  
[http://www.regione.piemonte.it/territorio/dwd/pianifica/L\\_106\\_quesiti\\_risposte.pdf](http://www.regione.piemonte.it/territorio/dwd/pianifica/L_106_quesiti_risposte.pdf)  
<http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms/comunicazioni.html>



# **I programmi territoriali quale motore di rigenerazione urbana e di politiche di contenimento del consumo di suolo nel Comune di Settimo Torinese**

*Antonio Camillo e Fabrizio Oddone*

## **1. Introduzione**

Fin dalle origini Settimo Torinese fu favorita dalla strategica posizione geografica, collocata lungo l'antica strada romana che collegava Torino a Pavia, importante direttrice di scambi commerciali con il capoluogo torinese; territorio dotato di grande ricchezza d'acqua che favorì l'attività agricola e l'insediamento delle prime attività produttive.

Verso la fine dell'Ottocento, l'apertura della linea ferroviaria per Novara e di quella a cavalli e in seguito a vapore per Rivarolo, furono i presupposti che consentirono di innescare l'industrializzazione dell'area con conseguente aumento demografico. Da quel momento in avanti la città si confronta con una continua crescita industriale e un costante aumento della popolazione, che si arresterà solamente verso la fine degli anni '70/'80 del '900.

Lentamente, le antiche tradizioni hanno lasciato il posto a un'attività economica intensa facendo di Settimo uno dei centri più industrializzati del Piemonte e il decimo per popolazione superando attualmente anche qualche capoluogo di provincia, giungendo oggi a circa 48.000 abitanti.

L'insediamento dei nuovi stabilimenti, soprattutto nel quartiere Borgo Nuovo a nord-ovest della città, già sede di numerose piccole aziende artigiane, costituì un forte polo di attrazione per la popolazione in cerca di occupazione, e divenne occasione di sviluppo per le aree circostanti interessate anche dallo sviluppo di nuovi insediamenti residenziali, alcuni dei quali realizzati su volontà delle società stesse per rispondere alla domanda abitativa dei propri dipendenti, realizzando contestualmente primi servizi collettivi (mense e campi sportivi) e alcune attività commerciali di prima necessità.

Soprattutto all'inizio degli anni '50, mentre le aziende espandevano la loro attività attirando manodopera, la necessità di nuove abitazioni si fece sempre più pesante; in questi anni vennero infatti avviati programmi di costruzione di case aziendali, attraverso la realizzazione di insediamenti ad opera di aziende quali la *Farmitalia* e la *Cravetto*, veri e propri villaggi realizzati sull'impronta di analoghe esperienze di matrice nord europea. Furono questi i primi ed isolati esempi di case per dipendenti

costruite con criteri di confort e razionalità sul territorio di Settimo<sup>156</sup>. In seguito, per sopperire alla crescente richiesta di abitazioni, vennero realizzate aree residenziali secondo le tipologie tipiche delle case operaie, grandi caseggiati pluripiano per centinaia di alloggi: tra questi spicca in particolare il quartiere realizzato dalla Fiat a sud est della città.

L'assenza di un Piano Regolatore, o almeno di un disegno complessivo di sviluppo del territorio, determinò l'edificazione disordinata e casuale di insediamenti abitativi e industriali caratterizzati da un'edilizia povera, che rifletteva le condizioni nelle quali aveva avuto luogo l'improvvisa trasformazione della base economica da agricola ad industriale, avvenuta in tempi brevi e in un ambiente che, senza l'ausilio di strumenti urbanistici adeguati, ha favorito l'uso e l'abuso indiscriminato del territorio agricolo.

Le trasformazioni in atto fin dalla fine degli anni cinquanta determinarono un paesaggio urbano frammentato, sviluppato lungo le direttrici di collegamento con il capoluogo regionale, caratterizzato da piattaforme industriali di piccole e grandi dimensioni, oggi in parte dismesse, complessi residenziali ad alta densità abitativa.

Si costruì senza valutare, o sottovalutando, l'influenza negativa determinata dalla contiguità tra l'industria, gli insediamenti abitativi e i servizi. La promiscuità tra funzioni incompatibili e il crescente incremento demografico generò problemi di congestione urbana, livelli significativi di inquinamento ambientale, problemi di approvvigionamento idrico dovuti all'enorme richiesta di acqua per le lavorazioni industriali.

La città si è sviluppata per un lungo periodo disordinatamente senza un preciso disegno urbanistico, per piccole porzioni, dove gli standard venivano rispettati nelle quantità richieste ma intesi solo come vincolo, spesso aree residuali da espropriare o dismettere al pubblico senza un valore aggiunto e senza un disegno complessivo che guidasse tali scelte. *"...fino ad allora era mancato ai quartieri pubblici, al di là di aver risposto per quanto possibile alla domanda di casa, era proprio l'essere inseriti nella città, sia dal punto di vista della dotazione di servizi, e del loro funzionamento, che da quello dell'accessibilità, intesa in termini fisici ed economici."* (M. Ricci 2006, pag.88)

"E' dunque un paesaggio agrario in declino e un paesaggio urbano-industriale, grigio di polvere e di cemento, cresciuto a dismisura attorno alle fabbriche del primo novecento, quello che viene preso per mano, e riabilitato, a partire dall'ultimo decennio del secolo scorso da amministratori eccellenti e da progettisti appassionati." (Grua D., Matassi E. 2007) che la porterà ad essere uno tra i centri urbani più dinamici ed attivi dell'area metropolitana torinese.

È a partire dalla metà degli anni '90 che la città vive una profonda trasformazione. Tutto comincia con una politica durevole: la riabilitazione del Centro storico, attraverso la sua pedonalizzazione e la riprogettazione di vie e piazze. Vengono valorizzati i luoghi in cui tutta la comunità, quella originaria, ma anche quella immigrata fin dagli anni '50, dal Veneto e dal Meridione, ritrova identità e integrazione. Il centro cittadino diventa il nodo di una rete di politiche culturali soprattutto di tipo identitario.

A tale politica è seguita la riscoperta, la Storia del paesaggio agrario, costruito fin dal cinquecento dall'acqua dei fiumi e dal sistema delle irrigazioni. E' stato realizzato

---

<sup>156</sup> Di particolare interesse la realizzazione nelle vicinanze dello stabilimento dell'insediamento abitativo per le maestranze della Schiapparelli impostato sulla tipologia della casa a schiera di stampo britannico. Dai racconti degli operai dell'epoca risulta evidente il favore nei confronti di tale iniziativa (G. Caramellino, 2007)

l'Ecomuseo con il restauro dell'ottocentesco Mulino Nuovo<sup>157</sup>, un fabbricato monumentale mirabile ma anche il nodo di una rete di percorsi nel paesaggio agrario e fluviale riscoperto.

Infine, la municipalità ha messo mano ai problemi della "modernità" avviando una stagione di strategie complesse, ancora in corso, fondata sui seguenti obiettivi:

- la necessità di realizzare in tempi rapidi la re-industrializzazione dell'area, a causa della contemporanea crisi di tutte le medie e grandi fabbriche insediate: le acciaierie (Ferrero, Lucchini), la chimica farmaceutica (Montedison-Olon), il tessile (GFT-Armani), la gomma (Pirelli) la cosmetica (L'Oreal);
- il desiderio di liberare la città dall'occupazione industriale del primo novecento e a rompere l'assedio di quelle del secondo novecento;
- l'idea di realizzare servizi attrattivi per la comunità, ma anche per una rete di interessi qualificati di scala metropolitana;
- la volontà di arrestare il processo di urbanizzazione disordinata che stava premendo da nord sui territori agricoli del comune;
- la riscoperta di valori paesaggistici e ambientali alti, soffocati nel tempo dall'improvviso sviluppo economico-industriale;
- il desiderio di competere con territori più avvantaggiati dalla storia, dalle risorse economiche di attività e di persone, da servizi di ordine superiore.

Un territorio, apparentemente senza qualità, per competere aveva a disposizione una significativa risorsa da far valere, poco attraente ma molto attrattiva: un groviglio di svincoli autostradali e di ferrovie (compresa la TAV) che garantiscono il più elevato grado di accessibilità nell'area metropolitana torinese: dalla Francia, dalla Svizzera e più in generale dall'intera pianura padana.

La competizione è iniziata sui fondi della Comunità Europea per le aree industriali in declino (con la formazione a nord del Polo Industriale di Sviluppo P.I.S. di Settimo) e sui fondi ministeriali per la progettazione del recupero delle periferie dequalificate e lo sviluppo sostenibile facendo ricorso ai numerosi programmi strategici che alla fine degli anni novanta cominciavano ad affermarsi.

## **2. La stagione dei programmi territoriali e di rigenerazione urbana**

La necessità di intervenire sulla struttura della città viene riconosciuta in primis dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la cui azione *"...si avvia agli inizi degli anni novanta, in una congiuntura temporale in cui, come dimostra l'ampia base documentale oggi disponibile, gli ambiti tecnici e giuridici dell'urbanistica ordinaria, risultano inadeguati alla realtà cogente e l'intero quadro di riferimento giuridico e normativo appare messo in crisi dalla diffusione di pratiche di partenariato o di concertazione finalizzate alla formazione e all'attuazione di progetti di trasformazione urbana."* (Fontana G., 2006 pg 7).

In questo nuovo contesto Settimo manifestava tutte le caratteristiche territoriali, sociali ed economiche per aderire al nuovo quadro di opportunità che in quel frangente storico andavano a formarsi.

---

<sup>157</sup> Il Mulino Nuovo, realizzato a partire dal 1851 sulle ceneri del precedente mulino Savio, costituisce in Settimo l'esempio più importante ed interessante dell'intero sistema idraulico territoriale sia per la tipologia edilizia specialistica, sia per l'introduzione di nuove tecnologie e metodologie imposte dalla rivoluzione industriale. (Lupo, Sasanelli, 2008)



L'adesione ai nuovi strumenti di programmazione per la trasformazione e il rinnovo edilizio territoriale, venne avviata con la partecipazione ai fondi della Comunità Europea per le aree industriali in declino (con la formazione a nord del Polo Industriale di Sviluppo P.I.S. di Settimo) e sui fondi ministeriali per i Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) facendo ricorso ai numerosi programmi strategici che alla fine degli anni novanta cominciavano ad affermarsi.

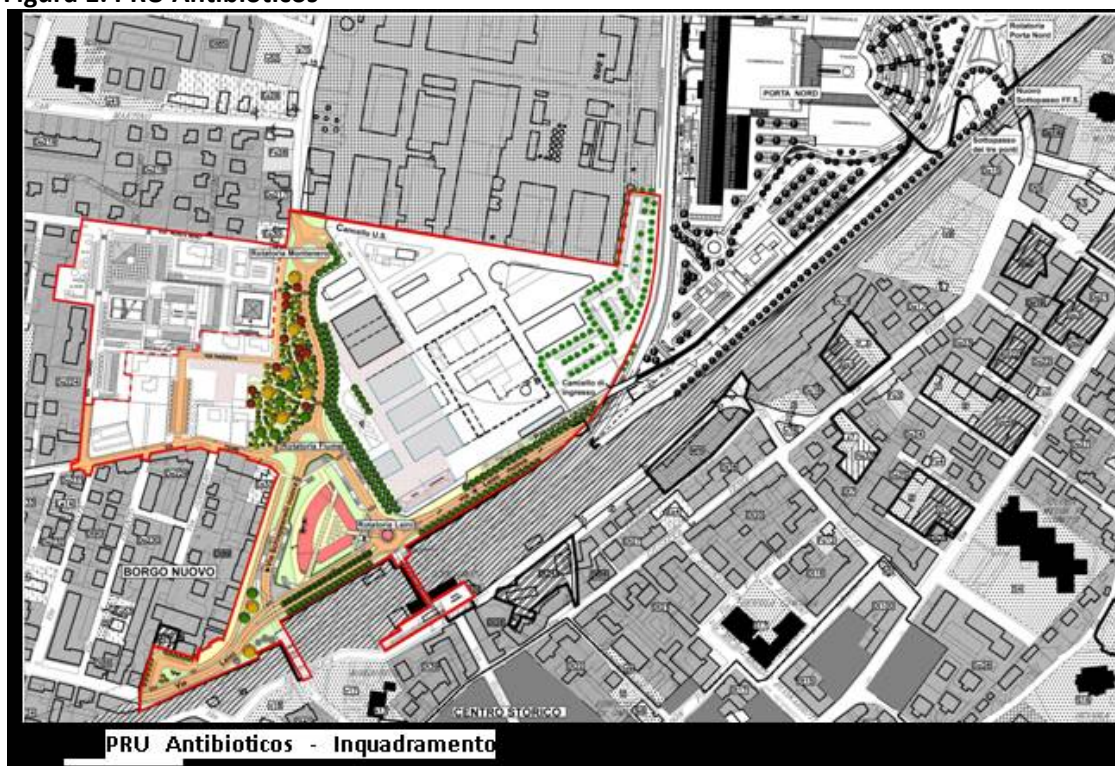
L'insieme dei Programmi territoriali di riqualificazione/rigenerazione urbana, ai quali il comune di Settimo ha aderito, è la dimostrazione dell'interesse che la città ha posto sul tema della qualità urbana e del paesaggio costruito e non.

L'obiettivo di un più armonico sviluppo del territorio, legato anche all'uso razionale della risorsa suolo, diventa il presupposto fondante della cooperazione tra Settimo e i comuni contermini che, a partire dal 1998 con il Programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T. *2010 Plan*) si sviluppò negli anni successivi con la partecipazione a nuovi programmi di natura territoriale promossi dallo Stato e dalla Regione Piemonte quali: Urban Italia *"Set and Three"* (quattro comuni partecipanti); il PRU *Antibioticos*; i Contratti di Quartiere *Borgo Nuovo* e *Primo Levi*; il Programma Territoriale Integrato *"Reti 2011"* (diciotto comuni partecipanti); Corona Verde 2 (tredici comuni partecipanti) *Piano Città "Laguna Verde"*, *della città di Settimo e il Piano Città "e Network" dell'unione dei comuni NET (Nord Est Torino)*.

## **2.1 Il PRU Antibioticos**

In seguito all'istituzione dei Programmi di Riqualificazione Urbana nel 1994, diretti ad avviare il recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani degradati, il comune di Settimo candidò a tale programma la riqualificazione di parte dello stabilimento della società Antibioticos S.p.A. (ora Olon S.p.A.) ubicato nel quartiere nel cuore della città ai margini del quartiere del Borgo Nuovo, testimonianza del primo intensivo sviluppo industriale di Settimo.

**Figura 1. PRU Antibioticos**



Il programma di riqualificazione venne approvato dal Ministero delle Infrastrutture ammettendo un finanziamento complessivo di circa tre milioni di Euro.

Gli interventi previsti e in gran parte realizzati riguardavano:

- la realizzazione di un complesso plurifunzionale terziario, con funzioni di ricucitura tra i settori residenziali della città e lo stabilimento produttivo Antibioticos;
- la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale accompagnato dalla formazione di un centro commerciale di quartiere;
- il riordino produttivo dello stabilimento e la realizzazione di servizi alle attività;
- la revisione della viabilità di zona per la migliore connessione tra il Borgo Nuovo e in centro città;
- la realizzazione di parcheggi di attestamento per l'intermodalità con la stazione ferroviaria inserita nell'ambito di intervento.

## **2.2 Il PRUSST2010Plan<sup>158</sup>**

Fu in particolare con questo programma che la città avviò una vera e propria svolta nei confronti della complessiva necessità di “rigenerarsi”, instaurando al contempo l'idea che la cooperazione intercomunale e la partnership pubblico-privato, fosse un elemento fondamentale per rafforzare, da un lato l'identità del territorio, dall'altro lo sviluppo del sistema economico locale. L'esperienza del PRUSST 2010Plan nasce dalla

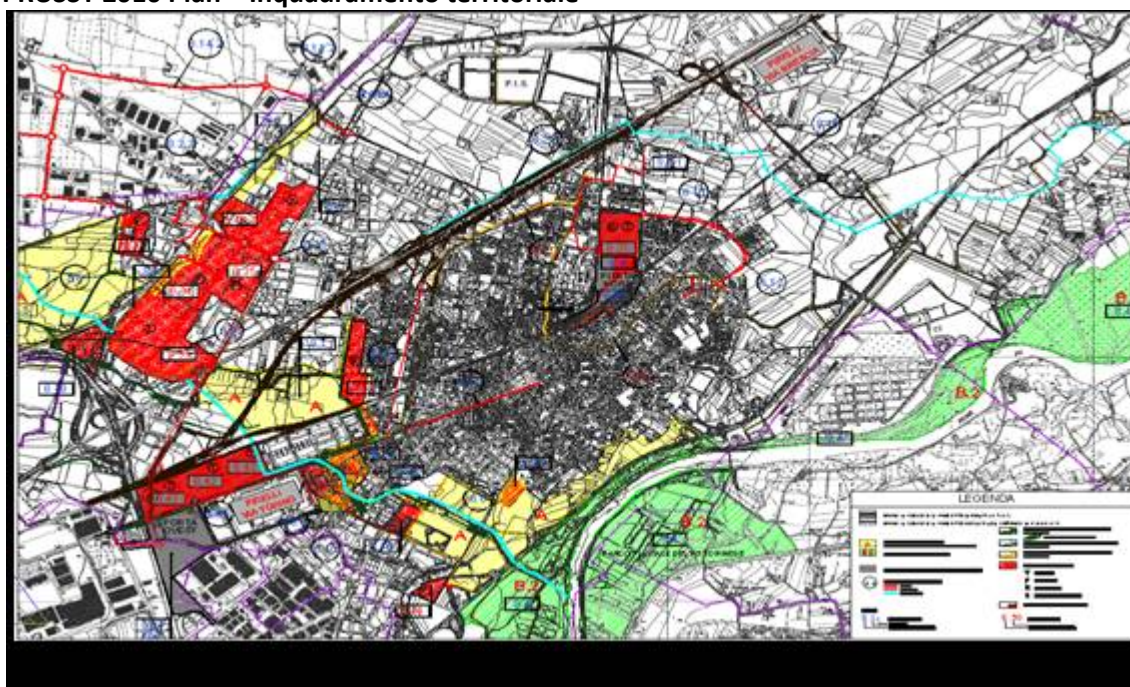
<sup>158</sup> Al PRUSST 2010Plan, risultato 1° nella graduatoria regionale e 2° in quella nazionale, parteciparono i comuni di Settimo Torinese (capofila) Borgaro Torinese, con l'adesione di Torino. Oltre a queste amministrazioni l'Accordo Quadro con il Ministero fu sottoscritto da diversi imprenditori il cui apporto risultò fondamentale per lo sviluppo integrato dell'area.

volontà di due amministrazioni comunali, Settimo e Borgaro, del quadrante nord dell'area metropolitana torinese di uscire dalla crisi della grande industria riprogettando il sistema territoriale di riferimento per dare nuovo impulso al sistema socio-economico locale.

Il bando Ministeriale del 1998 fu l'occasione per predisporre un programma organico capace di superare l'immagine di periferia-dormitorio che caratterizzava questo territorio, stimolando progettualità, programmi e politiche tali da attirare l'interesse su un'area nella quale si riconoscevano forti potenzialità inesprese in ordine ai valori economici, produttivi, ambientali e paesaggistici che il territorio sarebbe stato in grado di far emergere e che fino ad allora risultavano essere celate dal ruolo di periferia al quale l'intenso sviluppo industriale del secolo precedente le aveva relegate.

Il programma era composto da investimenti ingenti a carattere pubblico e privato per la riqualificazione e lo sviluppo sostenibile del territorio, attraverso la realizzazione di interventi di valenza strategica nel settore nord-est di Torino riferiti: alla riqualificazione ambientale; alla creazione di nuove centralità locali trasformando aree industriali dismesse in corrispondenza delle due "Porte" di ingresso poste a nord e a sud alla città; alla protezione del territorio; a nuove opportunità di reindustrializzazione capaci di offrire rinnovate occasioni di occupazione.

#### **PRUSST 2010 Plan – Inquadramento territoriale**



Tra i principali interventi pubblici compresi nel Programma occorre ricordare il *Parco Tangenziale Verde*, così denominato allo scopo di mettere in evidenza come lo sviluppo sostenibile degli interventi strutturali programmati dal PRUSST in prossimità della Tangenziale Nord di Torino (La tangenziale grigia) e la riqualificazione di importanti settori urbani (riuso di aree industriali dismesse) dovessero essere accompagnati e compensati da consistenti opere di forestazione urbana. Ovvero, un grande disegno di riequilibrio ecologico di un vasto territorio densamente edificato,



interessato da quell'intrico di infrastrutture da cui si dipartono le radiali che collegano Torino, su ferro e su gomma, al norddest dell'Italia e al nordovest dell'Europa.

Un Parco di valore metropolitano per la connessione tra Parchi Urbani e Regionali. Si estende per circa 7 kmq, costituisce un unicum verde dove aree naturalistiche, aree agricole e spazi per il loisir definiscono il principale elemento di riequilibrio ambientale dello sviluppo insediativo avvenuto nella seconda metà del '900.

#### Render del progetto del parco



Tra gli interventi più significativi già realizzati occorre menzionare:

- la riqualificazione dell'area della *ex Marchiolatti* in Borgaro, attraverso la realizzazione di un nuovo quartiere eco-sostenibile;
- la trasformazione delle aree industriali dismesse delle acciaierie *Ferrero* e della *ex Paramatti* in Settimo;
- la rete di teleriscaldamento a Settimo e Borgaro;
- la connessione tra le autostrade Torino-Milano e Torino-Aosta tra Brandizzo e Volpiano (prolungamento della SP 40);
- il Ponte di Gassino in continuazione della SP 40 ed in futuro con la Tangenziale est;
- la circonvallazione di Borgaro e Venaria;
- sono stati acquisiti e infrastrutturati i terreni del PIP di Borgaro per l'insediamento di nuove imprese;
- il completamento e l'infrastrutturazione delle aree industriali al Fornacino nei territori di Leinì e Settimo;
- il completamento dell'area industriale di Volpiano di corso Kant con l'insediamento di nuove imprese;
- il nuovo insediamento commerciale-logistico della Cebrosa in Settimo.

Il PRUSST è stato elemento di sicuro interesse per le politiche territoriali di quest'area. In termini economici il successo dell'operazione è dato dal fatto che, a fronte di un finanziamento ministeriale complessivo pari a 6,5 milioni di euro, questo

abbia avuto una ricaduta di investimenti pubblici e privati di oltre trenta volte superiore al finanziamento concesso.

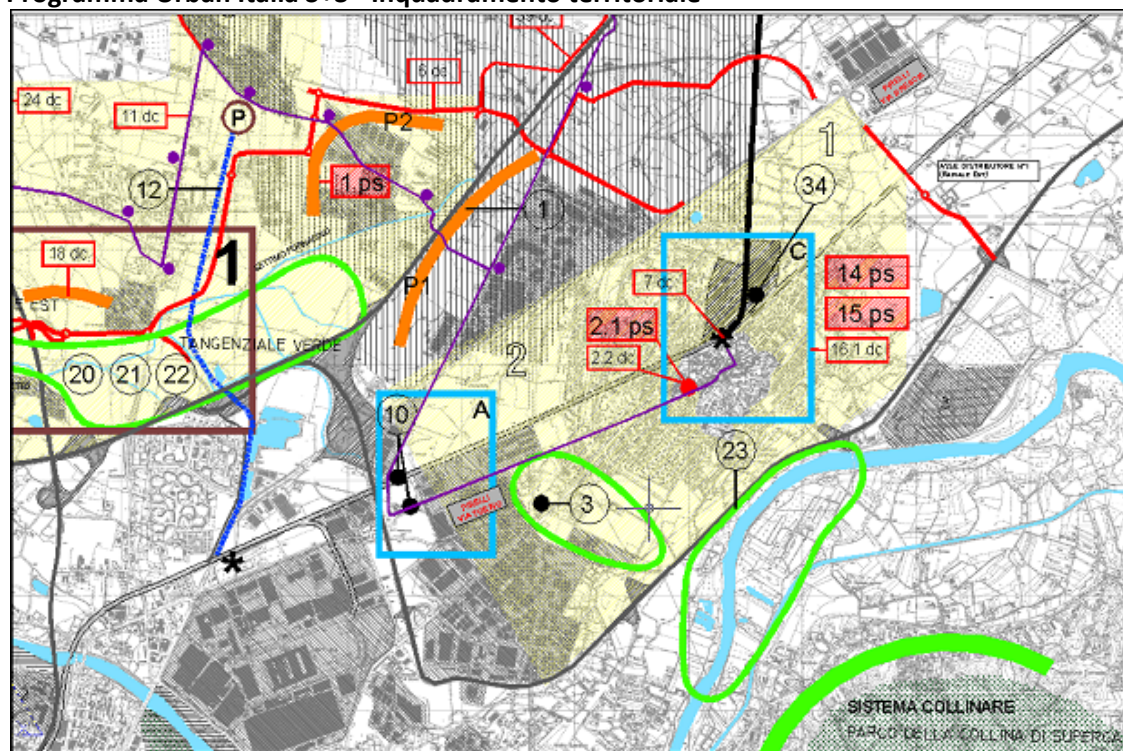
### 2.3 Urban Italia S+3

Il programma finanziato dal Ministero LLPP, è stato promosso dai Comuni di Settimo T.se, Borgaro, Leinì e Volpiano, ed è stato completato nel 2009.

Coerentemente con il PRUSST 2010plan, di cui rappresenta l'ideale prosecuzione, in particolare per quanto attiene il rapporto tra le istituzioni e tra queste e i partners privati, e con altri strumenti di programmazione negoziata (i Patti territoriali del Po e della Stura), URBAN Italia (S+3), ha avuto come obiettivo la rivitalizzazione economica e sociale sostenibile dei centri urbani e dei quartieri degradati dei comuni proponenti. Gli interventi più significativi realizzati sono stati:

- la riqualificazione di Piazza della Repubblica a Borgaro;
- la realizzazione di un parcheggio sotterraneo a Volpiano;
- la nuova biblioteca Multimediale a Settimo Torinese;
- la costruzione del nuovo poliambulatorio di Leinì;

#### Programma Urban Italia S+3 - Inquadramento territoriale



### 2.4 Il PTI Reti 2011

Il Programma Territoriale Integrato (PTI) denominato RETI 2011, promosso dalla Regione Piemonte nel 2007, è l'ultimo programma complesso in ordine di tempo. Amplia l'esperienza condotta con i programmi precedenti coinvolgendo 18 Comuni del



Il PTI è un insieme di interventi e azioni, concepiti in modo organico e coordinato tra loro, e assume valore di progetto per la costituzione di un sistema ampio per lo sviluppo delle diverse opportunità che il territorio offre in ordine alla qualità ambientale, di sviluppo e competitività, di solidarietà territoriale.

**Progetto Territoriale Integrato**  
 art. 48 n. 3447 del 11/12/2005

**RETI 2011**  
 Research, Environment, Territory, Innovation 2011

Gennaio 2006

**Planimetria generale**

Scala 1:50.000

Responsabile del procedimento:  
 Daniele Tassinari - Settore Urbanistica e Territorio - Settore Urbanistica e Territorio - Settore Urbanistica e Territorio

Progetto a cura di: SAI srl  
 con la collaborazione di:  
 Studio Tassinari  
 Studio Tassinari  
 Studio Tassinari

Coordinamento generale:  
 per tutti i cantieri: SAI srl  
 per tutti i cantieri: SAI srl

SAI srl - via Vercelli 11 - 10126 Torino (TO) - Tel. 011/21.02.001

**DIRETTRICI D'INTERVENTO**

A - Grandi Piani 2011

- interventi di riqualificazione ambientale
- integrazione del sistema dei percorsi ciclo-pedonali
- interventi sul sistema idrografico esistente

B - Clean Tech Park

- concepto della sperimentazione
- interventi per l'accessibilità degli edifici pubblici

C - La Rete del super fare e della conoscenza industriale, innovativa e tecnologica

**TEMI DI BASE**

- Pole centrali esistenti
- Pole in programmazione
- Struttura principale
- Valutazione principale
- Linea ferroviaria storica
- Alto capacità
- Parchi di interesse regionale
- Spazi verdi ecologici
- Aree boschive
- Centri urbani

aumento della qualità ambientale dell'area;

rigenerazione del tessuto produttivo e aumento dell'attrattività territoriale nei confronti di stakeholders internazionali:

In coerenza con tali obiettivi si sviluppano una settantina di azioni e progetti (pubblici e privati) per un totale di investimenti stimati in circa 940 milioni di Euro, che

<sup>159</sup> Borgaro T.Se - Brandizzo - Casalborgone - Caselle T.Se - Castagneto Po -Castiglione T.Se - Chivasso - Gassino T.Se - Leini - Montanaro -Rivalba - San Benigno C.Se - San Francesco al Campo - San Mauro T.Se -San Maurizio C.Se - San Raffaele Cimena - Settimo – Volpiano.

non nascono dalla mera sommatoria delle progettualità locali, ma sono una prima articolazione del disegno complessivo di integrazione delle reti, sopra descritto.

## **2.5 I Contratti di Quartiere Borgo Nuovo e Primo Levi**

Il Comune di Settimo ha partecipato ai bandi del programma innovativo con la seconda e terza edizione, candidando il quartiere Borgo Nuovo, situato a nord-ovest del centro storico, per la riqualificazione fisica, funzionale e sociale di una importante parte della città compromessa dallo sviluppo industriale della seconda metà del secolo scorso che l'ha caratterizzata con un accentuato sviluppo insediativo, produttivo-industriale e abitativo.

Il Contratto di Quartiere II, denominato "*Borgo Nuovo*", ha ottenuto un finanziamento pari a circa 5,5 milioni di Euro, mentre la partecipazione all'edizione successiva del programma, con il progetto denominato "*Primo Levi*", non ha avuto il successo della prima non essendo stata ammessa al finanziamento.

Ambedue le proposte hanno come riferimento territoriale la stessa porzione di territorio e finalizzano, anche se in misura diversa, i seguenti interventi previsti articolati per macro obiettivi:

- *Riqualificazione del paesaggio urbano*
  - riqualificazione fisica delle aree interne al quartiere mediante la bonifica, il recupero o il riuso di zone industriali dismesse, anche con l'inserimento di nuovi edifici da destinare ad attività sociali e culturali in grado di offrire servizi di livello metropolitano;
  - l'incremento della disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile;
  - recupero e la riorganizzazione del sistema viario attraverso una maggiore razionalizzazione dell'esistente con particolare attenzione nei confronti della mobilità pedonale;
  - recupero e la sistemazione degli spazi verdi pubblici, la creazione di spazi per l'incontro, la socializzazione e la promozione culturale.
- *Promozione dell'insediamento di attività terziarie e produttive*
  - il recupero ed il riuso di parte dell'opificio esistente nell'area dell'ex Acciaierie Ferrero, destinato ad attività artigianali-produttive non nocive e non moleste, compatibili con gli insediamenti urbani residenziali;
  - il riuso della Palazzina uffici ex sede della soc. Acciaierie Ferrero S.p.A, come sede di attività del terziario.
- *Ampliamento di servizi alle famiglie e agli individui*
  - il recupero ed il riuso di parte dell'opificio esistente nell'area dell'ex Acciaierie Ferrero, destinato ad attività commerciali;
  - collocazione di un centro polifunzionale, allo sbocco del nuovo sottopasso pedonale di superamento della barriera ferroviaria, a destinazione terziaria: commerciale, direzionale, servizi privati e/o di interesse collettivo, pubblici esercizi, attività ricettive.
- *Riduzione delle fonti di inquinamento*
  - la riduzione del consumo di idrocarburi;
  - la promozione dell'efficienza energetica e riduzione dei consumi;
  - il controllo della qualità dell'aria e riduzione delle emissioni;

- la costruzione di edilizia sperimentale ecocompatibile
- *Miglioramento ed ampliamento dei trasporti pubblici*
  - la razionalizzazione e l'adeguamento del sistema viario di connessione tra il quartiere Borgo Nuovo ed il centro storico di Settimo, con il superamento in sottopasso della ferrovia;
  - C.so Piemonte come circonvallazione nord del concentrico urbano Settimese;
  - via Moglia come asse di penetrazione e scorrimento verso l'area centrale urbana;
- *Disincentivazione dell'uso dell'auto*
  - la riorganizzazione della struttura complessiva della mobilità e dell'accessibilità territoriale per consentire la decongestione delle reti urbane, e contribuire al miglioramento della distribuzione dei flussi di traffico da e verso il resto della città;
  - la realizzazione di infrastrutture viarie di diverso livello gerarchico;
  - la realizzazione di parcheggi in prossimità delle fermate dei mezzi pubblici per garantire il potenziamento delle differenti modalità di interscambio tra gomma e rotaia,
  - creazione di isole pedonali;
  - la maggior dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti al fine di migliorare l'integrazione all'interno del quartiere e con la città;
  - il miglioramento della qualità abitativa ed insediativa attraverso il perseguimento di più elevati standard anche di tipo ambientale.

## 2.6 Il Progetto Corona Verde 2

Sulla scorta dell'esperienza condotta con i comuni del PTI e della precedente edizione del Progetto Regionale di Corona Verde 1, i comuni del quadrante metropolitano nord-est con la regia di Settimo, in qualità di comune capofila, hanno partecipato al recente progetto a regia regionale "*Corona Verde 2*", che persegue l'obiettivo di dare continuità alla rete ecologica regionale e provinciale per la connessione delle aree naturalistiche e fluviali, la tutela degli spazi aperti agricoli e periurbani, e la fruizione pubblica.

La Regione Piemonte ha sostenuto l'avvio del progetto con un finanziamento pari a 10 milioni di euro a valere sul POR FESR (Asse III: Riqualificazione Territoriale – Attività III.1.1 Tutela dei Beni Ambientali e Culturali). I progetti ammessi al finanziamento, per un importo complessivo pari a 1.818.000 Euro, riguardano interventi nei comuni di Settimo, Borgaro e San Mauro relativi ad interventi di: neoforestazione in Settimo lungo il margine sud dell'abitato per la connessione ecologica tra gli ambiti del parco fluviale del Po e parti di territorio compresi nel parco metropolitano di Tangenziale Verde; nuovi percorsi ciclopedonali di connessione tra Settimo, San Mauro Castiglione e Borgaro.

## 2.7 Il Piano di struttura del quadrante nord-est

In seguito all'attività di pianificazione urbanistica dei comuni di Torino (variante 200) e Settimo (variante 21 progetto *Laguna Verde*) nel 2010 maturò la convinzione,



condivisa dalla Regione Piemonte e dalla Provincia di Torino, di procedere con la formazione di un tavolo interistituzionale con la finalità di pervenire alla definizione di un progetto di trasformazione territoriale condiviso, volto a individuare nuove funzioni metropolitane e a potenziare l'accessibilità dell'ambito, riorganizzando la rete infrastrutturale, in un'ottica complessiva di sostenibilità ambientale. Nell'ottica della co-pianificazione del quadrante metropolitano nord-est nel dicembre dello stesso anno è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra Regione, Provincia e i Comuni di Torino, Settimo, San Mauro e Borgaro, esteso nel 2011 ai rimanenti comuni del territorio dell'Unione Nord Est Torino (NET).

Nel dicembre 2010 è stato sottoscritto tra le Amministrazioni dei comuni di Settimo, Torino, S. Mauro e Borgaro, la Regione Piemonte e la Provincia di Torino, un *"Protocollo d'Intesa per la riqualificazione fisica, infrastrutturale, ambientale, funzionale e sociale del Quadrante Nord Est dell'area metropolitana (QNE)"*, che rappresenta il concretizzarsi di un percorso di dialogo interistituzionale tra le Amministrazioni firmatarie e segna il punto di partenza di una complessa azione di raccordo, approfondimento, condivisione di scenari e scelte per le future trasformazioni dell'area; attraverso un processo innovativo nel quale gli Enti sottoscrittori si sono impegnati ad adeguare i contenuti dei propri strumenti di pianificazione territoriale, urbanistica e settoriale coerentemente con i risultati condivisi, tutelando al contempo l'iter urbanistico delle attività in corso.

## **2.8 Il Contratto di Valorizzazione Urbana Laguna Verde**

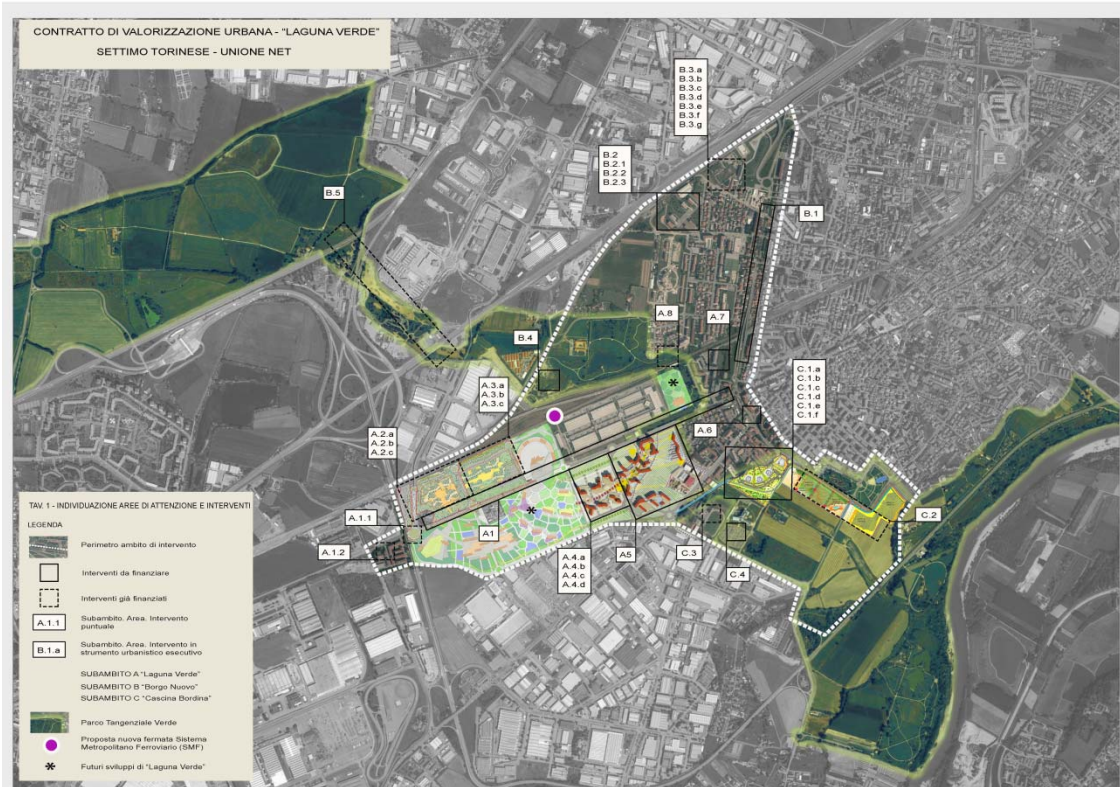
L'occasione offerta dal Piano Nazionale per le Città, attraverso i Contratti di Valorizzazione, costituisce, in ordine di tempo, l'ultimo programma complesso al quale il Comune di Settimo ha partecipato, forte di una pluriennale esperienza nella progettazione e gestione dei tali programmi come fin qui illustrato. Uno dei principali obiettivi è rappresentato dalla rivalutazione dei luoghi attraverso percorsi della memoria che siano in grado di favorire lo sviluppo socio-culturale ed economico, coinvolgendo tutti gli aspetti legati alla ricerca e allo sviluppo sostenibile.

La rigenerazione del tessuto urbano diventa parte integrante di un processo di sviluppo socio-economico, con la sfida di ridefinire un'identità del territorio settimese, ricco di memoria e di presenze architettoniche consentendo alla Municipalità di mettere mano ai problemi della "modernità" attraverso la continuità di strategie complesse fondate sui seguenti obiettivi:

- realizzare in tempi rapidi la re-industrializzazione dell'area, a causa della contemporanea crisi di tutte le medie e grandi fabbriche insediate, avviato con il consolidamento del polo industriale di Pirelli attraverso il riordino fisico funzionale di uno dei due precedenti stabilimenti;
- il desiderio di liberare la città dall'occupazione industriale del primo novecento e a rompere l'assedio di quelle del secondo novecento;
- l'idea di realizzare servizi attrattivi per la comunità, ma anche per una rete di interessi qualificati di scala metropolitana;
- la volontà di arrestare il processo di urbanizzazione disordinata che stava premendo da nord sui territori agricoli del comune;
- la riscoperta di valori paesaggistici e ambientali alti, soffocati nel tempo dall'improvviso sviluppo economico-industriale;

- il desiderio di competere con territori più avvantaggiati dalla storia, dalle risorse economiche di attività e di persone, da servizi di ordine superiore;
- la riduzione di fenomeni di tensione abitativa, di marginalizzazione e degrado sociale attraverso un mix di interventi funzionali all'interno dei tre ambiti individuati, che prevedono la realizzazione di edifici residenziali destinati al Social Housing, con una capacità insediativa di circa 2.200 nuovi abitanti;
- l'incremento della dotazione di servizi destinati alle famiglie e più in generale alla cittadinanza;
- la necessità di collocare alla giusta scala il territorio del Comune e le sue potenzialità nell'ottica della nuova prospettiva istituzionale che la Legge Del Rio ha individuato nella Città Metropolitana.

### Contratto di Valorizzazione Urbana Laguna Verde - Planimetria



L'ambito del Contratto di Valorizzazione Urbana "*Laguna Verde*" occupa parte del settore sud del paesaggio urbano di Settimo ed è a sua volta articolato in tre sub ambiti tra loro coordinati e connessi, così denominati:

- sub ambito A *Laguna Verde*
- sub ambito B *Borgo Nuovo*
- sub ambito C cascina Bordina

La dimensione territoriale dell'ambito in esame è motivata dall'interesse nei confronti di un settore territoriale sottoposto da anni ad un'intensa attività di programmazione urbanistica, imperniata sull'applicazione dei diversi Programmi complessi prima descritti e di specifiche varianti al PRG che hanno consentito di determinare il substrato normativo urbanistico per l'attuazione di politiche di rinnovo e rigenerazione urbana. Il Piano Regolatore della città, coerentemente con le strategie delineate dall'amministrazione, ha pianificato un nuovo assetto urbanistico che individua, per ciascun settore urbano, la formazione di un "polo integrato di servizi" in

grado di fornire agli abitanti un'offerta multipla di funzioni: dai servizi di base alla dotazione di attività specializzate, non ripetibili in ogni ambito, tanto di valore locale, quanto di rango superiore alla scala dell'area metropolitana.

La perimetrazione dell'ambito d'attenzione ai fini del Piano Nazionale per le Città, ingloba un territorio esteso che abbraccia a tenaglia il territorio compreso tra i margini ad ovest e ad est del paesaggio urbano costituito dalla città consolidata.

### **2.8.1 Sub ambito A - Laguna Verde**

Questo ambito influenza, ma allo stesso tempo è influenzato, dalle trasformazioni del territorio contiguo. Costituisce innegabilmente il fulcro della proposta in oggetto per il valore e l'intensità delle trasformazioni programmate e in atto, ma allo stesso tempo assume il ruolo di cerniera urbana tra la città consolidata e l'asse di via Torino sottoposto a significativi interventi di rigenerazione di ciò che è stato l'asse industriale sud imperniato sulla presenza di uno dei due stabilimenti Pirelli.

Elemento unificante dei tre sub ambiti è rappresentato dal parco di interconnessione di *Tangenziale Verde* che, per il suo carattere metropolitano ed intercomunale (insiste sui territori dei comuni di Settimo, Borgaro e Torino) genera connessione ambientale, ecologica e ciclopeditone tra parchi regionali della Mandria e del Po ma, allo stesso tempo, costituisce occasione di raccordo tra i numerosi spazi verdi presenti nel territorio urbano allo scopo di definire un vero e proprio sistema unitario paesaggistico ed ambientale. Il tema della continuità del verde a scala territoriale è una delle "vocazioni" che l'ambito in esame e le aree immediatamente confinanti si pongono come obiettivo. In una complementarità di specializzazioni, le diverse zone assumono caratteristiche funzionali precise e uno specifico assetto progettuale.

La proposta muove dalla convinzione che l'ambito di Laguna Verde possa svolgere un importante ruolo di completamento in una sequenza di paesaggi che, partendo dalla campagna a nord dei sistemi infrastrutturali delle autostrade, transitando per il parco urbano della Tenuta Castelverde, attraversi il sistema delle aree sportive in prossimità della Cascina Bordina, per arrivare infine alle sponde del Parco Fluviale del Po e quindi ai boschi della collina. Il "verde urbano" è dunque strettamente integrato con il fatto costruito, che mira a garantire la continuità delle aree verdi per la connessione ecologica del territorio e del sistema urbano ciclopeditone.

### **2.8.2 Sub ambito B - Borgo Nuovo**

E' collocato nel settore ovest della città, compreso tra la ferrovia storica Torino-Milano e la direttrice autostradale per Milano. Stabilisce la diretta connessione con il sub ambito di Laguna Verde attraverso il collegamento stradale di corso Piemonte, sovrappassante la ferrovia storica, ed il parco urbano di Castelverde importante ambito del più generale parco di Tangenziale Verde.

Il riferimento territoriale del progetto è costituito da una porzione del quartiere Borgo Nuovo, comprendente parte dell'area interessata dalle azioni dei Contratti di Quartiere "*Borgo Nuovo*" e "*Primo Levi*" di cui si è riferito in precedenza. E' un settore urbano alquanto compromesso dallo sviluppo industriale della seconda metà del secolo scorso connotandolo da un accentuato sviluppo insediativo, produttivo-

industriale e abitativo. Ne è testimonianza la storica presenza di fabbriche importanti, quali: la Schiapparelli, ora Olon S.p.A. insediata nel 1906; la Cravetto nel settore della siderurgia dal 1936; la società SIVA<sup>160</sup> dal 1954, ma anche di attività minori legate alla produzione delle penne stilografiche, biro e attività indotte dal settore.

Una trasformazione avvenuta in pochi decenni, ove il carattere prevalentemente agricolo d'origine è stato sostituito da un'antropizzazione che, in taluni casi, ha assunto connotazioni dirompenti degli equilibri socio economici ed ambientali.

Ma la storica struttura produttiva dell'area è entrata in crisi nel corso degli ultimi decenni, condizione tipica delle grandi aree metropolitane del nord, offrendo occasione di ridisegno dello scenario urbanistico d'ambito anche attraverso il ricorso ai programmi complessi che l'Amministrazione ha saputo interpretare.

In questa prospettiva sono state avviate azioni di riqualificazione del tessuto originario che attraverso la proposta in oggetto potranno essere maggiormente qualificate ed integrate da altri interventi per il definitivo completamento delle strategie pianificatorie.

Le azioni integrative per il sub ambito B, proposte nel Contratto di Valorizzazione, riguardano:

- l'area della ex SIVA per la quale, in seguito allo smantellamento degli impianti, avvenuta contemporaneamente all'attivazione dei cantieri per l'alta velocità della linea Torino Milano, il Comune ha proceduto dapprima con la revisione del PRG assegnandole funzioni multiple, terziario residenziali e per servizi, e successivamente approvando un Piano Esecutivo nel quale ne è stato disegnato l'assetto di dettaglio prevedendo: la formazione di un nuovo insediamento abitativo ad elevata valenza sperimentale in termini di sostenibilità energetica; un centro commerciale di quartiere; il recupero per fini sociali e culturali della storica palazzina uffici della società; la revisione del sistema infrastrutturale d'ambito per la connessione con i settori a sud verso il parco di Casteverde e l'insediamento di Laguna Verde;
- il completamento infrastrutturale delle aree verdi di servizio al quartiere di edilizia popolare situato tra la ex Siva e il parco di Casteverde a sud;
- la ristrutturazione del sovrappasso ferroviario di corso Piemonte, importante infrastruttura per la mobilità tra il Borgo Nuovo e il resto della città, che manifesta inderogabili interventi manutentivi.

### **2.8.3 Sub ambito C - Bordina**

Il sub ambito C ruota attorno alla storica cascina *Bordina*. Il settore è fortemente caratterizzato dal valore paesaggistico ambientale determinato dal ruolo di connessione che svolge nei confronti del parco regionale del Po, costituendosi esso stesso come ultimo ambito nel contesto urbano del parco Tangenziale Verde.

Si tratta di un comparto ampio nel quale trovano luogo funzioni multiple: già insediate (Sisport, Ospedale) infrastrutture realizzate (scolmatore ovest) di prossima attuazione (parco di Corona Verde 2) o previste (PPE insediativo in zona cascina Bordina). Con riferimento a quest'ultimo strumento di iniziativa pubblica, la previsione in esso contenuta articola l'area per funzioni residenziali (circa 11.000 mq di SUL) e

---

<sup>160</sup> Presso la SIVA lavorò dal 1945 al 1975 lo scrittore torinese Primo Levi, che in qualità di laureato in chimica, ne divenne prima direttore tecnico ed in seguito direttore generale.

terziario commerciali (circa 3.700 mq di SUL) insediativa – a carico dei soggetti privati - integrate dall’offerta di un’ampia superficie destinata al verde pubblico (circa 22.000 mq di SUL) che amplia la funzione connettiva e di ricucitura paesaggistica dei settori urbani ad est e a sud del concentrico

La stretta connessione con il sub ambito A LagunaVerde, già programmata dagli strumenti di pianificazione generale (PRG) e attuativa (PPE Ht6) ne hanno suggerito l’inclusione nella proposta in esame per il completamento delle attività previste con particolare riferimento all’area del PPE Ht6 e lo sviluppo dei percorsi ciclopedonali di connessione con i sub ambiti A e B.

In particolare, le principali azioni oggetto della proposta riguardano:

- lo spostamento del rio Fracasso preordinato dal PPE in Ht6 verso le aree di completamento del parco di tangenziale verde già finanziate dal progetto regionale di Corona Verde 2;
- la connessione ciclabile tra il PPE e le aree incluse in LagunaVerde per la continuità di relazione verso nord ovest del territorio cittadino;
- la riqualificazione degli impianti Sisport;
- la partnership pubblico/privata per l’attuazione dell’insediamento in zona Ht6.

### **3. Il contenimento del consumo di suolo**

L’ex Provincia di Torino, ora Città Metropolitana, ha da tempo intrapreso azioni finalizzate alla limitazione del consumo di suolo che si sono concretizzate nelle Norme di attuazione del proprio Piano Territoriale (PTC2) attraverso la definizione delle tipologie degli ambiti di suolo “costruiti” – “denso” e/o “in transizione” - dal territorio libero “non urbanizzato”.

Sulla scorta di quanto definito e richiesto dal PTC, e in coerenza con le politiche di rigenerazione del tessuto produttivo della città, il comune di Settimo ha proceduto all’adeguamento del proprio strumento di pianificazione generale riconoscendo la necessità di contenere il consumo di suolo attraverso l’identificazione delle tre tipologie proposte dallo stesso PTC, ovvero:

- le aree dense costituite dalle porzioni di territorio urbanizzato, anche poste in prossimità del Centro Storico (o dei nuclei storici), aventi un impianto urbanistico significativo, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio consolidato e dalle funzioni di servizio qualificato per la collettività;
- le aree di transizione costituite da porzioni di territorio poste ai margini degli ambiti urbanizzati, caratterizzate dalla limitata estensione e dalla possibile presenza delle infrastrutture primarie.
- le aree libere costituite da porzioni di territorio esterne al tessuto urbano consolidato o ai nuclei edificati, caratterizzate dalla prevalente funzione agricola e forestale anche in presenza di insediamenti minori o sparsi, quali elementi identitari e distintivi del paesaggio che si intende preservare.

Allo scopo di valutare le aree corrispondenti a tali tipologie e i criteri per la loro corretta identificazione, è stata condotta la verifica dell’andamento del consumo di suolo secondo quattro scadenze temporali: 1990, 2001, 2011 e 2013

Il consumo di suolo è stato calcolato sommando alle aree già edificate risultanti dalla cartografia regionale (CTR) del 1991 e comunale (CTC volo del 2001 e successivi

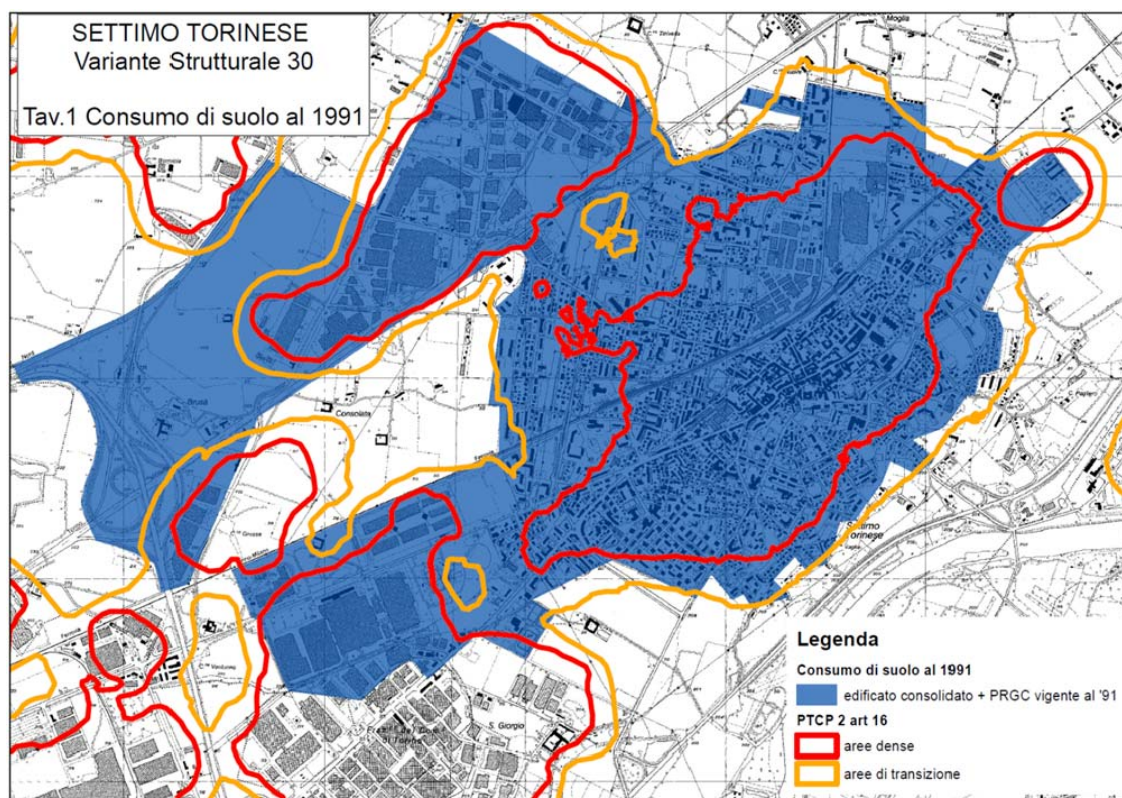


aggiornamenti), a cui sono state aggiunte le aree di espansione del PRGC e delle sue Variante all'anno di riferimento della Cartografia di base.

### 3.1 Verifica del consumo di suolo al 1991

La verifica del consumo per tale anno di suolo è stata fatta sovrapponendo alla CTR raster del 1991 le previsioni di piano vigenti a tutto il 1991. Come si evince dalla TAV 1 già nel 1991 l'edificazione consolidata ricopriva un'area più vasta rispetto a quanto definito quale "area densa" nella proposta del PTCP2

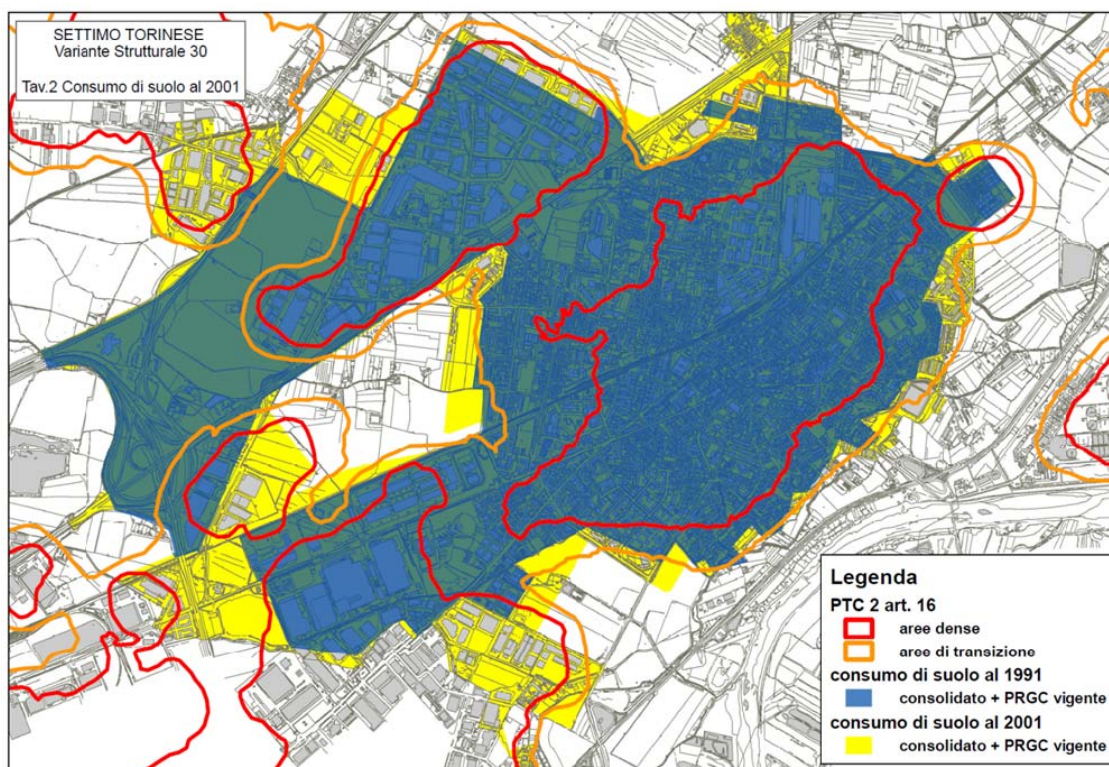
### 3.2 Verifica consumo di suolo al 2001



Per verificare il consumo di suolo al 2001 è stata utilizzata come base cartografica il volo aereo aggiornato al 31-12-2001.

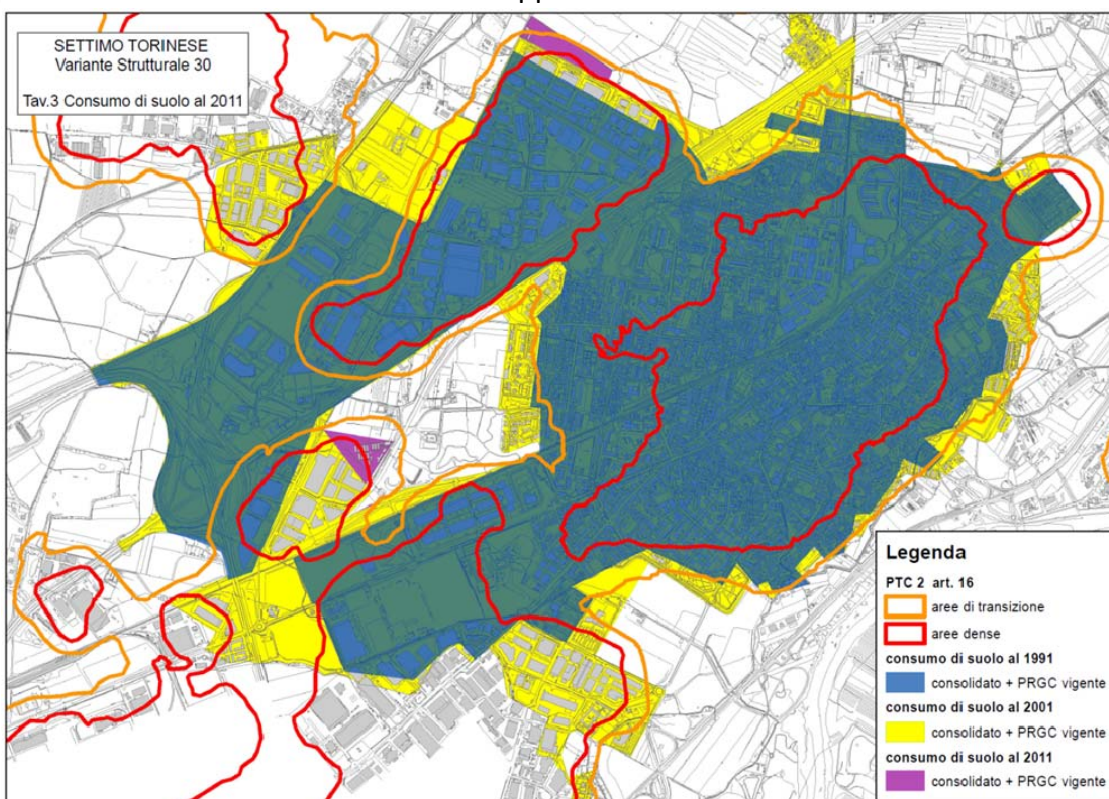
Analogamente a quanto fatto per l'anno 1991, il consumo di suolo è stato perimetrato tenendo conto anche delle previsioni della Variante 13 del 2003. In questo caso rispetto al 1991 è stato registrato un incremento del consumo di suolo di circa 3 mln di metri quadri pari al 25 % della superficie complessiva (Vedi TAV 2). Tale incremento va pesato anche tenendo conto che il maggiore consumo si è determinato a ridosso delle aree industriali per destinazioni produttive relative alla rilocalizzazione di imprese precedentemente ubicate in Torino per le quali il PRG ne stabiliva l'incompatibilità in relazione alla loro prossimità con le funzioni abitative in essere, ciò in coerenza con i contenuti dell'Accordo Quadro sottoscritto nel maggio 2002 dai comuni di Settimo, Borgaro, dalla Provincia di Torino e dalla Regione Piemonte per l'attuazione del PRUSST 2010 Plan.





### 3.3 Verifica consumo di suolo al 2011

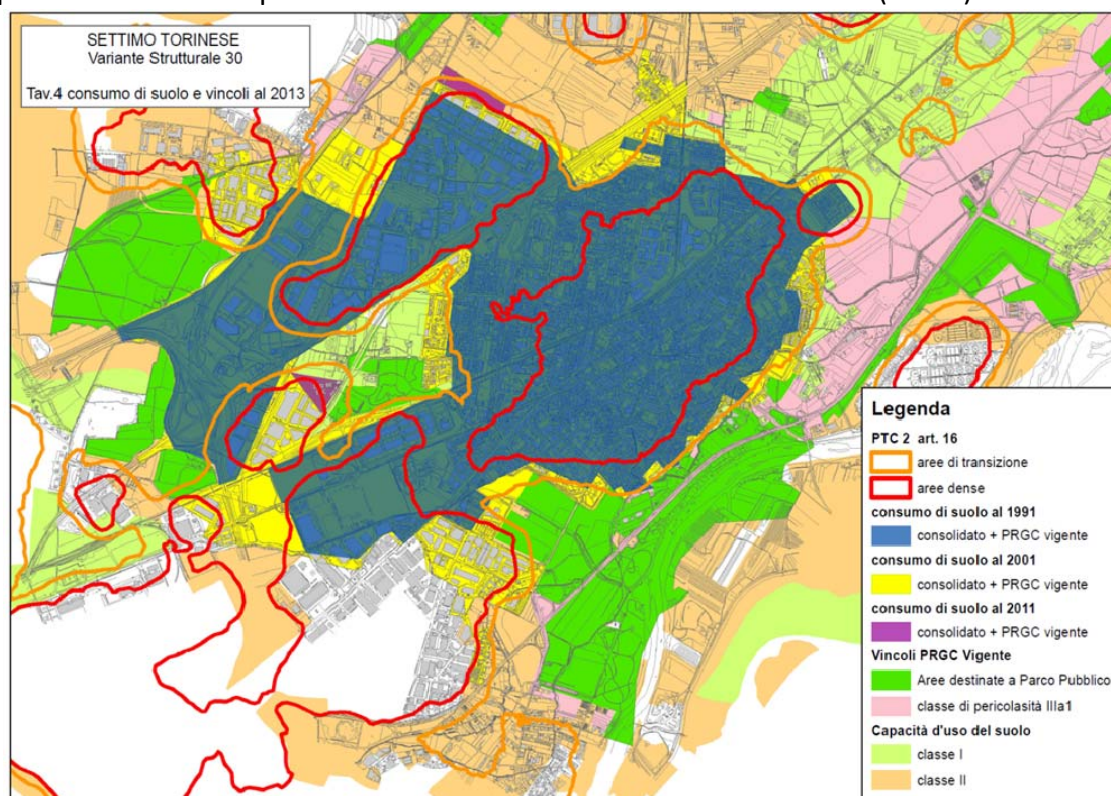
Per verificare il consumo di suolo al 2011 si è fatto ricorso alla base cartografica scaturita dal volo aggiornato del 2011. Analogamente a quanto fatto per i periodi precedenti, il consumo di suolo viene perimetrato tenendo conto anche delle previsioni della Variante strutturale 24 approvata del 2011.





In questo caso rispetto al 2001 è stato registrato un incremento del consumo di suolo pari ad un incremento inferiore all'1% della superficie complessiva già compromessa (TAV 3).

Occorre notare che oltre la metà dell'incremento di consumo di suolo registrato in questo decennio è dovuto all'inserimento nelle previsioni urbanistiche dell'area del villaggio operai della T.A.V. Torino-Milano. Il contenuto incremento attribuibile a questa fase storica dimostra che le politiche adottate dall'Amministrazione comunale hanno privilegiato il recupero dell'esistente pur incrementando la complessiva capacità insediativa. A tale risultato ha contribuito la destinazione a parco pubblico di ampi settori, con particolare riferimento ai territori compresi nel parco di Tangenziale Verde e con l'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico il riconoscimento della pericolosità dei comparti condizionati dalla dinamica fluviale del Po (TAV 4)



Di seguito viene rappresentato nelle due tabelle successive quanto materialmente è stato, o è programmato, in ordine alla effettiva attività di rigenerazione dei tessuti esistenti con riferimento particolare a quelli di matrice produttiva. Ad oggi oltre 240.000 mq occupati in precedenza da attività industriali, normalmente inserite all'interno del tessuto consolidato, sono stati materialmente riconvertiti verso funzioni prettamente urbane per offrire alla città nuove opportunità insediative. Ad essi si aggiungono oltre 660.000 mq di superficie territoriale avente la stessa origine industriale programmati dal PRG ma non ancora definitivamente rigenerati.



#### Interventi di Rigenerazione urbana realizzati in Settimo 2004-2014

Intervento	Superficie Territoriale (mq)	Superfici Utili Lorde (mq)	Destinazione d'uso originaria	Destinazione d'uso attuale (mq)
ex Paramatti	19.000	13.400	Produzione vernici	Residenziale 11.270 Commerciale 2.130
ex SIVA	25.000	10.700	Produzione vernici speciali	Residenziale 6.000 Commerciale 4.700
ex Ferrero	187.000	85.000	Acciaieria	Residenziale 51.000 Commerciale 34.000
ex STANDA	4.320	10.340	Commerciale	Residenziale 7.740 Commerciale 2.600
ex Del Sedime	6.860	5.680	Artigianale - Deposito	Residenziale 4.260 Commerciale 1.400
<b>Totale</b>	<b>242.180</b>	<b>125.120</b>		

#### Interventi di Rigenerazione programmati in Settimo

Intervento	Superficie Territoriale (mq)	Superfici Utili Lorde (mq)	Destinazione d'uso originaria	Destinazione d'uso prevista
ex Lucchinii	105.000	26.500	Acciaieria	Plurifunzionale complessa
ex Ceat	456.000	150.000	Pneumatici	Direzionale, ricettivo, ricreativo, commerciale, tecnologico
ex Pirelli	93.500	43.300	Pneumatici	Residenziale 90% Commerciale 10%
Cernusco	8.600	7.800	Deposito oli minerali	Residenziale e terziario
<b>Totale</b>	<b>663.100</b>	<b>227.600</b>		

#### 4. La governace d'area vasta

L'esperienza dei programmi complessi, condotta nel quadrante nord dell'area metropolitana torinese, come detto in apertura, ha sviluppato la concreta capacità di governance intercomunale tra le amministrazioni locali consentendo di consolidare l'idea che la cooperazione intercomunale e la partnership pubblico-privato, fosse un elemento fondamentale per rafforzare, da un lato l'identità del territorio, dall'altro lo sviluppo del sistema economico locale, producendo oltre quaranta interventi per un totale di 632 milioni di Euro che, nella ripartizione pubblico privato, ammontano rispettivamente a 169 milioni e a 463 milioni di Euro.

L'insieme dei Programmi attuati, o in corso di attuazione, ha consentito di sviluppare azioni congiunte riferite:

- alla rigenerazione di settori urbani, normalmente riferiti a siti industriali dismessi, con l'inserimento di funzioni qualificate di rango locale e metropolitano e di nuovi servizi collettivi.

- alla realizzazione di grandi parchi finalizzati alla fruizione collettiva, alla riqualificazione del paesaggio, al potenziamento della rete ecologica e alla compensazione ecologica delle grandi infrastrutture di trasporto e di estese aree industriali;
- allo sviluppo e al potenziamento della rete della mobilità intercomunale realizzando nodi di integrazione intermodale con sistemi di attestamento;
- alla diffusione territoriale dei servizi e delle centralità, definendo politiche di livello intercomunale per l'insediamento di nuove attività economiche in luoghi strategici del sistema territoriale di riferimento;

Il carattere di vero e proprio laboratorio assunto da questa esperienza ha consentito di formare una cultura politica, tecnica<sup>161</sup> ed amministrativa nuova che ha generato le condizioni ottimali per la sua trasformazione istituzionale nella forma dell'Unione di Comuni.

Nel dicembre del 2010<sup>162</sup> i Comuni di Borgaro Torinese, Caselle Torinese, Settimo Torinese, San Mauro Torinese, San Benigno Canavese e Volpiano hanno deliberato la costituzione dell'Unione dei Comuni, ai sensi dell'art.32 del Decreto legislativo n° 267 del 18 agosto 2000, denominata Unione Nord Est Torino (NET)<sup>163</sup>.

---

<sup>161</sup> Il continuo aggiornamento del personale interno del Comune e la costituzione di una società in house, la SAT s.r.l., preposta allo svolgimento di compiti tipici dell'assistenza tecnica nei confronti dell'Amministrazioni comunali aderenti per la gestione dei finanziamenti e la promozione dei programmi territoriali, hanno consentito di formare una generazione nuova di tecnici in grado di sostenere le azioni e le politiche che l'Amministrazione comunale ha inteso intraprendere.

<sup>162</sup> L'Unione è nata formalmente il 17 febbraio 2011, con la sottoscrizione dell'atto costitutivo da parte dei sei Comuni partecipanti.

<sup>163</sup> Sono organi di governo dell'Unione: il Consiglio, il Presidente e la Giunta. I componenti del Consiglio dell'Unione durano in carica cinque anni. Il Presidente dell'Unione dura in carica per un periodo di due anni dalla data della sua elezione e resta in carica, in regime di prorogatio, sino alla nomina del successore. Chi ha ricoperto per due volte consecutive la carica di Presidente dell'Unione non è, allo scadere della seconda volta, immediatamente rieleggibile alla stessa carica. I componenti della Giunta dell'Unione durano in carica quanto il Presidente che li ha nominati. Allo scadere essi possono essere nominati nuovamente senza limiti temporali.



Un'unione di "forze" e non di "debolezze", rappresentate da un contesto economico e sociale consolidato e dinamico che ha sviluppato la capacità di creare sinergie non solo tra le amministrazioni ma anche tra queste e i soggetti economici e sociali che vi operano.

L'Unione raggruppa circa 120.000 abitanti pari ad una dimensione demografica seconda in Piemonte al solo capoluogo di regione. Sono presenti oltre 7.600 unità locali, con circa 43.300 addetti e una presenza di 104 imprese innovative.

Il territorio, inoltre, vanta tra i suoi punti di forza un elevato livello di accessibilità nei confronti del complessivo sistema della mobilità, costituito: dalle autostrade per Aosta e per Milano e verso la Francia e la Svizzera, dalla Tangenziale nord di Torino e dalla direttissima per l'aeroporto internazionale di Caselle, dalle linee ferroviarie per Milano e il Canavese-Valle d'Aosta.

Dalla consapevolezza di tali condizioni e sulla scorta delle esperienze di governance maturate nel tempo, l'Unione ha definito una programmazione<sup>164</sup> di attività riferita alle principali azioni di governo, ovvero:

- qualificare e rendere attrattivo il proprio contesto territoriale migliorando e sviluppando le condizioni di vita e di lavoro;
- costruire progettualità sostenibili, in un contesto in cui le tecnologie siano fattori abilitanti e che consentano la realizzazione di reti efficienti per la gestione dell'energia, delle telecomunicazioni, del ciclo dei rifiuti e delle acque;
- affrontare la sfida della globalizzazione e la crisi economica, attraverso una competitività e uno sviluppo sostenibile, con attenzione alla comunità, alla coesione sociale, alla diffusione della conoscenza, alla creatività, alla mobilità fruibile, alla qualità dell'offerta culturale, alla qualità dell'ambiente urbano e del territorio;

<sup>164</sup> Il Consiglio dell'Unione ha approvato una specifica Relazione Previsionale Programmatica dalla quale sono tratte in sintesi le principali azioni di governo delineate.

- la programmazione delle risorse territoriali ritenuta prioritaria tra le attribuzioni assegnate all'Unione, in forza del convincimento che solo la governance allargata oltre i singoli confini comunali può condurre al miglior uso delle risorse finanziarie utili a formare una visione coordinata e coerente dello sviluppo sostenibile del territorio.

L'unione Nord Est Torino è quindi una prospettiva concreta e in crescita, che si offre come interlocutore attivo nei processi di pianificazione del territorio, tanto nei confronti degli Enti sovraordinati, quanto verso gli operatori privati incrementando ulteriormente le capacità di governance, anche mediante l'azione propulsiva verso altri comuni dell'ambito territoriale.

Il processo di costruzione della governance territoriale, che ha trovato nella costituzione dell'Unione NET il suo punto di arrivo, viene riconosciuta e rafforzata anche dallo statuto della Città metropolitana che prevede *"...anche su proposta della Regione e comunque d'intesa con la medesima, la costituzione di zone omogenee, per specifiche funzioni e tenendo conto delle specificità territoriali, con organismi di coordinamento collegati agli organi della città metropolitana, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica. La mancata intesa può essere superata con decisione della conferenza metropolitana a maggioranza dei due terzi dei componenti"*. Nel maggio 2015 il consiglio metropolitano approva le zone omogenee riconoscendo l'unione NET con l'aggiunta del comune di Leini quale Zona omogenea Torino Nord.

## 5. Elementi per una valutazione delle trasformazioni urbane nel comune di Settimo torinese

La valutazione dei programmi territoriali e dei loro effetti è tema su cui si dibatte da tempo e la ricerca di indicatori utili a dimostrare il raggiungimento dei risultati spesso si risolve in un puro esercizio numerico che difficilmente riesce a dare un quadro veritiero dei risultati raggiunti.

L'esperienza di programmazione territoriale di Settimo Torinese si può ritenere completa avendo il comune affrontato tutte le generazioni di programmi complessi<sup>165</sup> ovvero ha utilizzato sia gli strumenti più propriamente di trasformazione urbanistica, che quelli di sviluppo economico e infine di rigenerazione urbana.

Una prima valutazione del caso settemese, a prescindere dalla valutazione dai risultati dei singoli programmi complessi, deve essere fatta sul complesso delle politiche e dalle trasformazioni che la città ha messo in atto a partire dalla seconda metà degli anni 90'

Al fine di valutare complessivamente i risultati di questa lunga stagione di attuazione di politiche per la trasformazione e la rigenerazione urbana di Settimo è

<sup>165</sup> "La prima (generazione n.d.r.), che prende in considerazione i Programmi integrati d'intervento, i Programmi di riqualificazione urbana, i Programmi di recupero, per allargare la riflessione ai Programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile (Prusst), è fatta di esperienze in cui, in misura maggiore o minore, al centro è la ridefinizione di politiche di tipo urbanistico, in cui il territorio è l'elemento centrale. .... La seconda generazione, quella degli strumenti di programmazione negoziata, è fatta di esperienze in cui al centro sono le questioni di carattere economico-produttivo dalle quali si parte per definire delle strategie di sviluppo locale che toccano anche il territorio. .... la terza generazione ricomprende i programmi di rigenerazione urbana. In queste esperienze sono incluse quelle politiche che sviluppano azioni contestuali di carattere fisico (edilizio o urbanistico), di carattere sociale e di carattere economico, con particolare attenzione alla lotta contro l'esclusione sociale." (Forgione L., 2008, pg 37-39)

utile partire dalla proposta di lettura dei programmi complessi emersa dal progetto CVT (Criteri di Valutazione Territoriale) finanziato dal programma Interreg III Medocc<sup>166</sup>

Lo schema proposto prevede di analizzare i programmi sia dal punto di vista del processo che dal punto di vista dell'esito secondo sei temi di approfondimento: Coerenza/compatibilità, partecipazione, Governance, Contestualità, Integrazione e Valore aggiunto territoriale<sup>167</sup>.

### **5.1 Coerenza/compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti**

I programmi complessi per Settimo sono stati un'occasione per rafforzare e dare una reale opportunità attuativa delle previsioni di piano anche introducendo nuovi strumenti per la revisione dei piani stessi.

Grazie ai programmi complessi l'amministrazione è stata in grado di approvare varianti urbanistiche che, pur avendo come oggetto aree e temi specifici, hanno introdotto adeguati livelli di flessibilità di intervento garantendo da un lato una maggiore operatività del piano e dall'altro la possibilità di meglio intercettare i finanziamenti derivanti dai programmi di rigenerazione urbana messi a disposizione degli enti locali.

### **5.2 Partecipazione istituzionale e non al processo decisionale**

I programmi di Settimo dal punto di vista del partenariato si sono sempre distinti per avere incluso nel processo decisionale il più ampio numero di soggetti pubblici e privati. Dove necessario gli strumenti urbanistici sono stati concordati con la Regione Piemonte e la Provincia di Torino mentre l'apporto dei privati è stato fondamentale per la definizione degli obiettivi dei programmi, a titolo di esempio si ricorda che il Prusst e il programma Urban Italia S+3 hanno visto rispettivamente la partecipazione di 14 e 12 soggetti privati.

Un punto critico rimane la partecipazione della cittadinanza al processo decisionale: l'amministrazione si è fatta interprete delle istanze, raccolte negli anni, dai singoli cittadini senza che ciò determinasse la loro diretta partecipazione nella fase decisionale. Il coinvolgimento è avvenuto a posteriori, attraverso incontri pubblici finalizzati all'illustrazione dei programmi ed alla raccolta delle osservazioni per contribuire al miglioramento dei progetti esecutivi degli interventi programmati.

### **5.3 Governance**

La governance è stata, fin dalle prime esperienze, uno dei punti di forza nell'attuazione dei programmi di Settimo, attraverso l'istituzione di specifiche cabine di regia, ancorché non esplicitamente previste in origine dai bandi, con la

---

<sup>166</sup> Il progetto è stato promosso dalla Regione Liguria, è realizzato in cooperazione con la Regione Piemonte, la Direction Régional de l'Équipement Provence Alpes Côte d'Azur (l'articolazione periferica del Ministero francese per i lavori pubblici), la Generalitat Valenciana e la Diputación Provincial de Málaga. I risultati del gruppo di lavoro piemontese sono stati raccolti nel volume a cura della Regione Piemonte "Valutare i programmi complessi", 2004.

<sup>167</sup> cfr Umberto Janin Rivolin "Valutazione come strumento di pianificazione per il governo del territorio: sei temi da approfondire" in Regione Piemonte, 2004

partecipazione sia degli enti pubblici coinvolti, sia dei rappresentanti dei soggetti privati aderenti.

#### **5.4 Le relazioni con il contesto territoriale**

Sebbene tutti i programmi, per le regole imposte dai bandi, abbiano dovuto definire un confine entro cui lavorare, nel caso dei programmi di Settimo l'attività condotta, oltre ad interessare situazioni prettamente locali, ha coinvolto interessi e nuove opportunità che avessero valore strategico alla scala territoriale dell'area vasta a carattere intercomunale.

A tale proposito risultano essere esemplificativi due specifici interventi: il Parco di valore metropolitano Tangenziale Verde, inserito nel PRUSST 2010plan, tassello fondamentale del più ampio progetto regionale di Corona Verde e la biblioteca Archimede, centro del sistema SBAM (Sistema Bibliotecario dell'area Metropolitana) per l'area a nord di Torino.

#### **5.5 Integrazione intersettoriale**

L'intersettorialità risulta essere uno dei nodi più deboli nell'esperienza sin qui condotta. Sebbene sia stata prevista in ciascuno dei programmi, nella pratica attuazione la difficoltà maggiore è risultata essere quella relativa al coordinamento dei cronoprogrammi previsti dalle diverse iniziative ed attività in essi comprese che ha condotto alla scarsa leggibilità dei risultati rispetto all'integrazione attesa. A titolo esemplificativo si riporta l'esperienza del PRU Antibioticos ove le alterne vicende economiche, da parte della stessa azienda, hanno ridotto il grado di intersettorialità del programma non consentendo la realizzazione del previsto centro direzionale.

#### **5.6 Valore aggiunto territoriale**

Nel caso settimese il valore aggiunto territoriale, dato dai singoli programmi, risiede nel fatto di non avere operato semplicemente su parti di territorio distinte le une dall'altre ma di avere sempre cercato di dare coerenza complessiva al disegno della città, integrando tra loro e trovando in alcuni casi le corrette sovrapposizioni per rispondere alle esigenze espresse dalla popolazione. Un esempio significativo è costituito dall'area di trasformazione delle ex Acciaierie Ferrero, inserita nel PRUSST 2010plan, nella quale, grazie alla sovrapposizione con le previsioni contenute nel Contratto di Quartiere Il "Borgo Nuovo", è stato possibile raggiungere maggiori e migliori risultati con l'integrazione di interventi di edilizia Agevolata, Sovvenzionata e nuovi servizi utili all'intero quartiere, non previsti nel programma che l'aveva originata.

### **6. Quale futuro per le politiche di governance territoriale della città metropolitana**

L'esperienza condotta dal Comune di Settimo Torinese, in collaborazione ed in cogestione con i comuni contermini, oggi appartenenti alla stessa Unione territoriale, può essere considerata la dimostrazione che *"...le società e lo spazio sono il prodotto*

*di un intervento umano consapevole*" (Castells, 2004) ovvero che i modelli partecipativi di trasformazione urbana risultano essere preferibili rispetto ai modelli top down anche quando l'oggetto dell'azione pubblica interessa la struttura consolidata delle città. Dove le relazioni tra sistema politico, sociale ed economico sono più facilmente percepite e riconoscibili e costituiscono l'ingrediente fondamentale per evitare operazioni settoriali, imposte dall'alto, prive di efficacia nei confronti del contesto urbano, sia esso nella sua dimensione geografico-spaziale, sia nella dimensione socio economica, al contrario di quanto avvenuto nel passato, anche recente, ad esempio con la tradizione dell'intervento pubblico nel settore dell'edilizia sociale.

In particolare, laddove esiste visione strategica e condivisione delle finalità è possibile raggiungere obiettivi che garantiscano sviluppo, conservazione e valorizzazione del territorio anche attraverso concrete politiche per il contenimento del consumo di suolo.

Ma l'esperienza di una singola realtà non è ovviamente sufficiente a garantire che il territorio metropolitano, riferimento inevitabile nella nuova configurazione offerta con la Legge Del Rio per il superamento delle Province, raggiunga obiettivi alti di equilibrio eco sistemico e di compatibile sviluppo socio economico senza un'adeguata e rinnovata azione di governo del territorio.

Le potenzialità espresse dal territorio vanno messe a sistema perché costituiscono una grande risorsa per il rilancio dell'intero territorio metropolitano, con particolare riferimento al quadrante nord, che può essere interpretato efficacemente declinando le trasformazioni territoriali con impulso nuovo, in ordine alla qualità ambientale degli insediamenti, all'introduzione di funzioni qualificanti, innovative e di rango elevato in grado di generare attenzioni internazionali e porre il nostro sistema economico-territoriale in una posizione di non marginalità.

La forte concorrenza tra i poli europei impone l'attivazione di un atteggiamento sinergico e non dispersivo da parte dei sistemi urbani consolidati. Ovvero, unire le risorse ed investire sulla qualità delle proposte insediative consente di proporre un'offerta appetibile all'insieme dei soggetti privati e pubblici che sono alla ricerca continua di opportunità qualificate.

Le attuali dinamiche generate dalla globalizzazione collocano le città sempre più in uno scenario di competitività internazionale. La competizione tra le città non si gioca più soltanto sul piano economico attraverso la massimizzazione delle risorse disponibili ma anche sul piano politico e sociale, soprattutto, attraverso nuove forme di governance e strategie per la creazione di opportunità di cambiamento.

Insistere sulla riproduzione di nuove periferie non pare certamente essere la risposta che un tale impegno richiede e non è più compatibile con il ruolo che l'area metropolitana torinese si deve candidare a rivestire se intende partecipare appieno alle opportunità che gli scenari internazionali ricercano, dove la scelta localizzativa corrisponde sempre meno all'offerta di suolo vergine e più all'offerta di qualità che solo la cooperazione tra le pubbliche amministrazioni è in grado di proporre agli investitori.

## **Bibliografia**

Caramellino G. (2007), *Oltre il viale di tigli, la fabbrica...*, Settimo Torinese, Fondazione ECM  
Castells M. (2004), *Le città dei nodi e delle reti*, Venezia, Marsilio

- Dario G., Matassi E., (2007) "Il progetto della TANGENZIALE VERDE alla periferia di Torino: Valorizzare il patrimonio, riqualificare gli spazi abbandonati, Favorire le energie rinnovabili" in Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer (DGUHC) et le laboratoire Creteil de l'Université Paris XII, *Politiques de développement durable et projets attractifs*, Parigi, PUCA 2007.
- Fontana G. (2006) "Dalle città ai territori urbani" in Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, *Dieci anni di governo delle complessità territoriali*, Udine, Imoco spa, pp 7-17
- Crisostomi V. (2010) "I Prusst: dalla pianificazione visionaria alla gestione" , *Urbanistica informazioni*, 2010 (233/234), pp 33-46
- Forgione L. (2008) Percorsi di qualità urbana: l'esperienza dei programmi complessi. Approcci, criteri ed esiti, Roma, ARACNE editrice
- Lupo V., Sasanelli M, (2008) *Il Mulino Nuovo di Settimo Torinese*, Settimo Torinese, Fondazione ECM
- Marietta C. (2008), METRONORD. Forme urbane emergenti nel territorio fra Borgaro Torinese, Settimo Torinese e Torino, Torino, celid
- Camillo A., Matassi E., (2002) "Un Parco ecologico politematico", *Urbanistica Informazioni* 2002, (186) pp 24-27
- Regione Piemonte (2004), *Valutare i programmi complessi*, Savigliano, L'artistica editrice.
- Ricci M. (2006) "Programmare i servizi" in Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, *Dieci anni di governo delle complessità territoriali*, Udine, Imoco spa, pp 88-100
- Spaziante A., Ciocchetti A. (2006) *Aree urbane dismesse: le valutazioni, i risultati*, Milano, Franco Angeli.





PARTE TERZA

**POLITICHE PUBBLICHE. VALUTAZIONI SU  
CRITICITÀ, RISCHI, PROSPETTIVE**



## La Regione Piemonte e la sfida del contenimento del consumo di suolo e il riutilizzo delle aree dismesse

*Guido Baschenis, Benedetta Ciampi, Ezio Giacobone<sup>168</sup>*

### Introduzione.

La dismissione è un fenomeno molto articolato e non riguarda solo le aree industriali. Essa è determinata non tanto dallo svuotamento delle aree, quanto piuttosto dal loro difficile riutilizzo; si intende per dismissione industriale quel “processo di disattivazione di siti ed aree, di dimensioni e caratteristiche diverse, il cui recupero ad una qualche forma di utilità si presenta problematico” (Dansero, 1993).

La normativa ambientale, il d.lgs. n. 152/06<sup>169</sup>, definisce all’art. 240 come sito dismesso “un sito in cui sono cessate le attività produttive”. Si tratta di una definizione molto generica che interessa un territorio corrispondente a quello occupato dai grandi contenitori di servizi a scala urbana (macelli, carceri, ospedali, mercati, scuole...), dalle infrastrutture di trasporto (stazioni e sedimi ferroviari...), dalle aree residenziali obsolete, dalle discariche esaurite, dalle cave ed aree industriali. Il fenomeno, che interessa pesantemente le aree metropolitane piemontesi, ha un duplice valore:

- negativo se legato alle potenziali minacce per l’ambiente e la salute dell’uomo;
- positivo se tradotto in occasioni di riqualificazione urbana delle aree metropolitane.

I siti dismessi sono un’opportunità di rifunzionalizzazione che va a favore del recupero di spazi per attività produttive a basso impatto ambientale e per attività nel settore culturale, ricreativo e del tempo libero, anche a sostegno dei processi di delocalizzazione, riqualificazione urbana, attrazione di funzioni e servizi ad alta valenza territoriale. Spesso infatti le aree, in moltissimi casi già urbanizzate, sono collocate in zone strategiche nel quadro urbano, ed il riuso di questi spazi diventa occasione di sviluppo edilizio altrimenti impossibile, considerando che si tratta di porzioni di territorio localizzate in preferenza in prossimità di reti di infrastrutture di trasporto.

Per meglio fare luce su tanta complessità, il testo che viene di seguito presentato si compone del contributo di due diversi Settori della Regione, entrambi afferenti alla

---

<sup>168</sup> L’articolo è frutto del lavoro comune dei tre autori che ne condividono l’impostazione e i contenuti; la stesura del testo è stata così organizzata: Guido Baschenis ha scritto il paragrafo 1, Ezio Giacobone, i paragrafi 2 - 2.1 e 2.2, Benedetta Ciampi ha curato l’introduzione, le conclusioni, il coordinamento del gruppo, e la revisione finale dell’articolo.

<sup>169</sup> <http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/06152dl.htm>

Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio. Questa scelta è stata motivata dalla necessità di esporre le molteplici problematiche che l'ente regionale deve affrontare per indirizzare la pianificazione e la programmazione urbanistico-territoriale nella direzione della limitazione di consumo di suolo e del riutilizzo delle aree dismesse. La Regione, infatti, ha il compito di individuare i criteri e le metodologie di sviluppo che le Amministrazioni Comunali sono chiamate a concretizzare nei propri Piani Regolatori.

Il primo paragrafo, a firma dell'arch. Guido Baschenis, illustra come, nell'ottica strategica propria della Regione, il Piano Territoriale Regionale<sup>170</sup> e il Piano Paesaggistico Regionale<sup>171</sup> siano stati concepiti come strumenti volti a favorire la rigenerazione urbana tramite il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso.

Nel secondo paragrafo, a firma dell'ing. Ezio Giacobone, sono illustrate le necessità tecniche e le criticità da superare per rendere possibile una pianificazione che contempli il riutilizzo delle aree dismesse. Prima fra tutte la loro conoscenza, classificazione e inquadramento geografico.

## **1. Strumenti e azioni regionali per il contenimento del consumo di suolo e la riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale**

Il tema della correlazione tra contenimento del consumo del suolo libero, riqualificazione e ri-generazione urbana e territoriale, parallelamente alla cresciuta consapevolezza circa la necessità di valorizzare e tutelare i suoli naturali e agricoli, stanno profondamente modificando il modello di pianificazione e di urbanizzazione fondato sulla continua espansione dell'edificato.

Nell'attuale ciclo economico e finanziario negativo è parimenti sempre più chiaro che il settore dell'edilizia (ora in situazione di grave difficoltà economica e occupazionale) e la sostenibilità ambientale possono trovare una ragione di forte convergenza se si sanno cogliere le potenzialità di sviluppo del riuso e della rigenerazione urbana e territoriale, ai fini del complessivo miglioramento della qualità ambientale e funzionale del territorio, urbanizzato e non.

Se da un lato, il consumo di suolo non precedentemente urbanizzato, pone la questione dei costi vivi, diretti e indiretti per l'ambiente, che non possono essere sottovalutati se la prospettiva in cui ci poniamo è quella della sostenibilità, dall'altro, la rigenerazione urbana è oggi una strada obbligata per la pianificazione e può essere intesa a tutti gli effetti come la prima scelta per lo sviluppo sostenibile delle città. E' tempo di sostituire il paradigma del piano che governa l'espansione urbana con un'idea di piano urbanistico che valuti e disciplini le opportunità offerte dal territorio urbanizzato garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali.

La limitazione del consumo di suolo assume, dunque, un significato più ampio e profondo della formula che lo riassume e implica un ripensamento del modello di sviluppo da orientare in direzione della qualità dei territori urbani e rurali, della loro cura e manutenzione. L'amministrazione pubblica è quindi tenuta a riformare le politiche e gli strumenti applicativi, per porre il contenimento del consumo di suolo e

---

<sup>170</sup> Approvato con D.C.R. n. 122-29783 del 21 luglio 2011

<sup>171</sup> Adottato con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015

la rigenerazione urbana al centro della pianificazione ai vari livelli di governo del territorio.

In tal senso il Piano territoriale regionale e il Piano paesaggistico regionale, affrontando la questione del consumo di suolo in stretta sinergia con altri temi cruciali della pianificazione (il paesaggio, l'ambiente, le infrastrutture, la rigenerazione dei centri urbani...), eludono il rischio di una visione settoriale e definiscono, nei loro articolati normativi, specifici indirizzi e direttive finalizzati a coniugare gli obiettivi di crescita e sviluppo con la salvaguardia della risorsa suolo, in un'ottica di cooperazione e coesione territoriale, disincentivano l'espansione edilizia su nuove aree libere, favorendo la riqualificazione e la rigenerazione dei tessuti urbanizzati e degli insediamenti esistenti, promuovendo il recupero e il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato.

Per orientare la pianificazione urbanistica alla scala locale, in coerenza con gli obiettivi e le strategie regionali, occorre intervenire in almeno due direzioni, la prima tutta interna al dominio dell'urbanistica, la seconda che attiene all'utilizzo di stimoli e sostegni economici "esterni" che la pubblica amministrazione può mettere in campo attraverso la programmazione dei fondi e attraverso il ricorso ad agevolazioni di diversa natura.

Nel primo caso (dominio dell'urbanistica) è necessario accompagnare l'attuazione secondo il principio perequativo con un progetto di territorio e integrare nel modello urbanistico/territoriale la dimensione ambientale e una scala necessariamente di area vasta, di natura intercomunale; questo meccanismo rappresenta in sé un incentivo alla realizzazione di una città compatta e un disincentivo alla costruzione di insediamenti diffusi (sprawl urbano).

L'altro elemento che può influire economicamente sulla convenienza a intervenire nelle aree già urbanizzate è già tradizionalmente previsto dalla disciplina urbanistica ed è legato al versamento dei contributi per gli oneri di urbanizzazione. In questo caso però, meccanismi indifferenziati di calcolo degli oneri non garantiscono una spinta significativa verso l'utilizzo di territori già urbanizzati e ciò non solo perché non inglobano la reale differenza dei costi di urbanizzazione ma, soprattutto perché esternalizzano i costi ambientali.

Il modello urbanistico contempla in sé, quindi, i meccanismi per favorire, anche sotto il profilo economico, l'intervento nelle aree già urbanizzate, rispetto all'intervento nelle aree libere. Il modello urbanistico in condizioni di mercato non favorevoli, ad esempio quando non vi è una significativa domanda immobiliare, non può sempre rendere economicamente convenienti operazioni di rigenerazione urbana. Da un lato, come la vasta letteratura sul fenomeno della gentrification testimonia, vi è il rischio che a costose operazioni di riqualificazione corrisponda un innalzamento dei prezzi, dall'altro per l'attuatore dell'intervento c'è anche il rischio di non trovare sbocchi neppure tra gli utenti di fascia alta; in questi casi si rende necessario un intervento attivo, sotto il profilo economico, da parte dell'operatore pubblico.

Ciò può avvenire in vari modi: mettendo "sul piatto" proprietà pubbliche (terreni, edifici) per le operazioni di riqualificazione, completamento, rigenerazione; intervenendo dall'esterno, rispetto al dominio urbanistico, attraverso fondi pubblici attinti dalle provviste della programmazione dei fondi nazionali ed europei oppure attraverso incentivi e defiscalizzazioni, che attengono però prevalentemente a

competenze di livello nazionale (ad esempio le detrazioni per la riqualificazione edilizia ed energetica) e solo in piccola parte a oneri e tributi decisi a livello locale.

L'obiettivo per la pubblica amministrazione è, quindi, quello di trovare gli strumenti e i meccanismi regolativi e attuativi che consentano, da un lato, di ridurre progressivamente il consumo di suolo libero e, dall'altro, di avviare il processo di rigenerazione urbana a consumo di suolo netto pari a zero, garantendo l'indispensabile sostenibilità economica degli interventi edilizi e infrastrutturali, sia per gli operatori immobiliari privati che per i soggetti pubblici, anche al fine di migliorare dal punto di vista ambientale e funzionale l'ambiente urbano e i servizi per la collettività.

## **2. La creazione dell'anagrafe delle aree dismesse**

L'articolato fenomeno determinato dallo svuotamento delle aree urbanizzate e dal loro difficile riutilizzo, si evidenzia maggiormente per quelle industriali, i cosiddetti "brownfields", vecchi insediamenti cittadini che ora fanno parte di un processo di disattivazione di siti ed aree, di dimensioni e caratteristiche diverse, il cui recupero ad una qualche forma di utilità si presenta problematico. Le estensioni industriali derivanti dal progressivo processo di abbandono creano una notevole disponibilità di spazio, con livelli di degrado ambientale variabile, in zone strategiche delle città. Previo risanamento ambientale, necessario in caso di presenza di sostanze inquinanti derivanti dalla pregressa attività con rischi di contaminazione delle matrici ambientali, e previa la necessaria salvaguardia degli elementi significativi di archeologia industriale di cui è necessario mantenere memoria storica, gli spazi si possono riconvertire ad altri usi valorizzando le aree con un'operazione che può coinvolgere soggetti pubblici e privati. L'azione di bonifica si pone come una fase fondamentale del processo, legata anche alla destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici.

Recuperando spazi già compromessi, si otterrebbe un risparmio della risorsa suolo e contemporaneamente si garantirebbe una valorizzazione urbanistica delle città, eliminando sacche di degrado e dotando la collettività di nuove infrastrutture e servizi, favorendo sia lo sviluppo economico che la dotazione di spazi verdi urbani.

L'anagrafe delle aree con impianti dismessi nasce con lo scopo di avviare forme di progettazione integrata entro i processi di trasformazione del territorio esistenti o previsti che tengano conto delle istanze ambientali e paesaggistiche e della disciplina del sistema insediativo (patrimonio insediativo esistente, infrastrutture e servizi, zone di nuovo insediamento, strutture ricettive e turistiche, strade e disciplina dei trasporti e del traffico, cave, elettrodotti e altri impianti tecnologici, impianti di depurazione e smaltimento rifiuti, ecc.) per eliminare e prevenire, dove necessario, gli usi del suolo e le attività che risultano con esso incompatibili.

In questo contesto si inseriscono anche le aree agrarie, il cui recupero storico legato al patrimonio edilizio da destinarsi a nuove attività con esse compatibili, si può riflettere nell'integrazione fra contesto architettonico e ambientale e nel miglioramento dei processi di conservazione dell'energia e delle risorse.

## 2.1 Il progetto della creazione dell'anagrafe

Il progetto nasce con l'obiettivo di predisporre un censimento aggiornato e aggiornabile delle aree con impianti dismessi finalizzato a fornire uno strumento di supporto agli enti locali.

Sulla base dei dati presenti in anagrafe, si sarebbe potuto procedere alla programmazione valutando la collocazione territoriale di queste aree in relazione agli aspetti insediativi, climatici, geomorfologici, naturalistici, paesaggistici, dei fabbisogni energetici e della presenza di servizi, nell'ottica di forme di recupero che abbiano nella "multifunzionalità" e nel riequilibrio delle condizioni ambientali generali il loro punto di forza.

L'aggiornamento del censimento avrebbe dovuto permettere di avviare una progettazione integrata entro i processi di trasformazione del territorio, esistenti o previsti, tenendo conto delle istanze ambientali e paesaggistiche e della disciplina del sistema insediativo per eliminare e prevenire, dove necessario, gli usi del suolo e le attività che risultano con esso incompatibili ed attivare il processo di diversificazione delle attività economiche delle aree anche attraverso la riconversione delle produzioni, creando condizioni atte a trasformare una situazione di crisi strutturale in una opportunità di crescita e di sviluppo

Il progetto inizia nel mese di giugno del 1996 quando l'Assessorato all'Ambiente della Regione Piemonte affida a IPLA<sup>172</sup> di Torino un'indagine sulla presenza e sullo stato di aree e siti produttivi dismessi (industriali, artigianali, servizi, ecc.). Viene pertanto inviato alle Province, alle USL<sup>173</sup>, ai Comuni, ai LSP<sup>174</sup> ed alle Comunità Montane una nota, con allegato questionario. Pervengono 530 risposte, pari a circa il 44% dei Comuni piemontesi, delle quali però solo 89, ovvero il 17% del totale, riscontrano aree produttive dismesse, numeri non sufficienti a predisporre un data base

Con l'entrata in vigore dalla Legge regionale 7 aprile 2000, n. 42<sup>175</sup>, si è riproposta ai Comuni, nell'anno 2004, una scheda di segnalazione relativa alle aree con impianti dismessi.

Con l'entrata in vigore della L.R. n. 42/2000 "Bonifica e ripristino ambientale dei siti inquinati (articolo 17 del Decreto Legislativo 5 febbraio 1997, n. 22<sup>176</sup>, da ultimo modificato dalla Legge 9 dicembre 1998, n. 426<sup>177</sup>). Approvazione del Piano regionale di bonifica delle aree inquinate. Abrogazione della legge regionale 28 agosto 1995, n. 71", si decide di rendere obbligatoria, per i Comuni, i dipartimenti ARPA<sup>178</sup>, le Aziende Sanitarie Locali, le Camere di Commercio e gli Enti pubblici e privati gestori di impianti ed infrastrutture, la comunicazione alla Regione Piemonte della presenza di aree con impianti dismessi. Per questo viene redatto l'articolo 6 che recita:

### *Art. 6. (Aree con impianti dismessi)*

*1. I Comuni, i dipartimenti dell'ARPA, le Aziende Sanitarie Locali, le Camere di Commercio, e gli enti pubblici e privati che gestiscono impianti ed infrastrutture*

<sup>172</sup> Istituto per le Pianta da Legno e l'Ambiente (I.P.L.A. S.p.a.)

<sup>173</sup> Unità sanitaria locale - oggi Azienda sanitaria locale (ASL)

<sup>174</sup> Laboratorio di sanità pubblica

<sup>175</sup> <http://arianna.consiglioregionale.piemonte.it/base/leggi/12000042.html>

<sup>176</sup> <http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/97022dl.htm>

<sup>177</sup> <http://www.camera.it/parlam/leggi/98426l.htm>

<sup>178</sup> Agenzia regionale per la protezione ambientale



*comunicano alle Province e all'Assessorato all'ambiente della Regione, le informazioni ed i dati in loro possesso concernenti le aree con impianti dismessi, tra cui devono essere anche ricomprese le discariche dismesse antecedentemente al decreto del Presidente della Repubblica 10 settembre 1982, n. 915<sup>179</sup> (Attuazione della Direttiva (CEE) n. 75/442 relativa ai rifiuti, n. 76/403 relativa allo smaltimento di policlorodifenili e dei policlorotrifenili e n. 78/319 relativa ai rifiuti tossico e nocivi), e le cave dismesse.*

*2. I dati e le informazioni di cui al comma 1, necessari per la formazione dell'anagrafe delle aree con impianti dismessi, sono comunicati nei tempi e nei modi individuati dalla Giunta regionale entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.*

*3. I titolari delle industrie e delle attività identificabili tra quelle del censimento di cui all'articolo 17, comma 1 bis del d.lgs. n. 22/1997, almeno quindici giorni prima della prevista dismissione o cessazione di lavorazione insalubre che abbia comportato detenzione sia di sostanze sia di rifiuti pericolosi, ne danno comunicazione al sindaco, indicando i sistemi previsti per la disattivazione degli impianti, stoccaggio, alienazione o smaltimento sia delle sostanze sia dei rifiuti.*

*4. Il sindaco, avvalendosi dell'ARPA, prescrive l'effettuazione di verifiche atte ad accertare la sussistenza di residuali rischi o fattori di nocività o di contaminazioni, nonché di conseguenti interventi, ove necessario, di messa in sicurezza o bonifica.*

*5. Per le aree industriali dismesse il sindaco può, su richiesta dell'ARPA, subordinare il riutilizzo o la rioccupazione alle verifiche atte ad accertare sussistenza di rischi o fattori di nocività oppure contaminazioni, nonché alla presentazione ed eventualmente esecuzione di piano di bonifica.*

*6. Il proprietario dell'area o chi ne ha la disponibilità provvede, anche in caso di non utilizzo o rioccupazione, sia alla messa in sicurezza sia alla bonifica degli impianti, delle attrezzature e dei materiali presenti nell'area, nonché a realizzare gli interventi idonei ad impedire l'accesso agli estranei, con l'obbligo di mantenere in efficienza i dispositivi attuati.”*

Pertanto, in applicazione dell'art. 6, la Regione Piemonte si attiva per predisporre un'anagrafe delle aree dismesse anche perché, a ribadire con forza l'impegno regionale in tale ambito, entra quasi contemporaneamente in vigore la Legge Regionale 26 aprile 2000, n. 44<sup>180</sup> ("Disposizioni normative per l'attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112. Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59") che stabilisce al comma 1 dell'art. 51 che: "...tra le funzioni dei Comuni, sono compresi il primo rilevamento e la segnalazione dei dati relativi ai siti contaminati, ivi compresi quelli relativi alle aree produttive dismesse e loro trasmissione alle Province...".

Nel 2004, veniva riproposta ai Comuni una scheda di segnalazione relativa alle aree con impianti dismessi. Anche in questo caso il riscontro non fu positivo poiché su un totale di 1206 Comuni risposero solo 417, e cioè circa il 34% del totale.

<sup>179</sup> <http://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1982-12-15&atto.codiceRedazionale=082U0915&currentPage=1>

<sup>180</sup> <http://arianna.consiglioregionale.piemonte.it/base/leggi/12000044.html>

Il risultato non incoraggiante indusse la Regione a rielaborare le modalità di reperimento dei dati. Per superare lo scoglio della validazione dei dati, si decise di iniziare con dati consolidati realizzando un primo Data Base che analizzava le aree dismesse inserite nell'Anagrafe Siti Contaminati, dati considerati già validati poiché l'inserimento di un sito nell'Anagrafe avviene a seguito di verifica da parte delle autorità competenti dei livelli di contaminazione presenti. Allo scopo furono anche interpellati gli Enti erogatori di servizi (ENEL, ITALGAS, ecc.) e le Province. Questo Data Base fu in seguito integrato dalle comunicazioni dei Comuni nei Censimenti effettuati negli anni 1996 e 2004, considerati anch'essi già validati all'origine da parte delle amministrazioni Comunali.

Con una base ormai formata, considerando che le informazioni da reperirsi e rendere visibili sul sito dovevano essere di natura strutturale, amministrativa, urbanistica, ambientale, le possibilità definite si restrinsero pertanto a due:

ritentare l'approccio con le autorità comunali utilizzando una nuova Check-list con un numero minore di dati da inserire, con il rischio però di avere un elenco di siti comunque incompleto;

reperire i dati attraverso altre fonti, individuare alcune aree campione ed in seguito rivolgersi ai Comuni inviando loro una nuova scheda con l'indicazione dei siti dismessi relativi al loro territorio. In questo modo i Comuni dovevano solo confermare i dati ricevuti ed eventualmente integrarli. In caso di risultato positivo, si sarebbe allargato lo studio a tutto il territorio piemontese.

Tra le due ipotesi, si ritenne che la seconda potesse dare risultati migliori e vennero quindi individuate le informazioni minime da reperire, cercando di impostare un processo di validazione delle informazioni già esistenti in banche dati specifiche mediante l'incrocio dei valori. Definita la metodologia di inserimento, si individuarono le banche dati e le "aree campione" su cui testare la metodologia di indagine, con l'obiettivo di acquisire ogni informazione al riguardo disponibile e per restituire anche cartograficamente l'ubicazione delle aree.

Nel frattempo, anche la normativa statale iniziava ad occuparsi dell'argomento e l'art. 240 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152<sup>181</sup> "Norme in materia ambientale", alla lettera h definiva sito dismesso "un sito in cui sono cessate le attività produttive", un ulteriore stimolo a realizzare il progetto.

## **2.2 Individuazione delle banche dati e delle aree campione**

Per poter istituire e gestire l'Anagrafe per i siti dismessi relativa a tutto il territorio regionale, è stato necessario individuare modalità di inserimento ed aggiornamento dei dati nel sistema informatizzato, in prima analisi prevedendo eventualmente la collaborazione di altri soggetti. Compito regionale era anche l'elaborazione dei dati per l'analisi del territorio in base a criteri e indicatori in grado di descriverne i comportamenti complessi.

Sono quindi stati individuati indicatori per l'analisi dei dati stessi, in analogia a quanto già effettuato da APAT<sup>182</sup> in varie elaborazioni relative alle aree industriali dismesse, i principali dei quali sono di seguito elencati:

---

<sup>181</sup> <http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/06152dl.htm>

<sup>182</sup> Agenzia per la protezione dell'ambiente e per i servizi tecnici – oggi Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale (ISPRA)

- percentuale aree dismesse contaminate sul totale delle aree dismesse;
- percentuale aree dismesse bonificate sul totale delle aree dismesse;
- numero aree dismesse per matrice ambientale contaminata;
- numero aree dismesse per superficie comunale;
- numero aree dismesse per kmq;
- rapporto tra superficie occupata dalle aree dismesse e superficie comunale;
- numero aree dismesse per tipologia di attività produttiva;
- numero aree dismesse per tipologia di riutilizzo delle aree.

Nella piena consapevolezza che le aree dismesse non si limitano alle sole aree industriali, è emersa però una maggior facilità di reperimento dei dati relativi a queste ultime e quindi, almeno all'inizio, vi è stata una maggior sensibilità verso i siti industriali.

Si è previsto anche la possibilità di ulteriori sviluppi da definirsi in base alle circostanze e alle funzionalità con modalità di accesso eventualmente espandibile verso soggetti che inizialmente non sono stati coinvolti.

Il passo successivo, partendo proprio dalla definizione data dal d.lgs. n. 152/06, è stato individuare un data base che contenesse i siti in cui sono cessate le attività produttive. Fra le banche dati prese in esame si è rivelata maggiormente affidabile e adatta allo scopo la banca dati delle attività produttive della Camera di Commercio, l'AAEP, "Anagrafe delle Attività Economiche e Produttive". Nel mese di luglio 2006 si sono quindi scaricati i dati relativi al territorio regionale e, visto l'elevato numero di informazioni in essa contenute, si è proceduto alla verifica e selezione dei dati in essa presenti.

Terminata la fase preliminare, il passo successivo è stato predisposto con la Determina dirigenziale n. 240/22.07<sup>183</sup> con cui si sono impegnati € 120.000,00 per la predisposizione, in collaborazione con ARPA, di un censimento aggiornato ed aggiornabile degli insediamenti industriali dismessi e valutare le modalità per permettere agli enti locali l'attuazione di quanto previsto dalla L.R. 42/2000, art. 6, in merito alla creazione dell'Anagrafe delle aree con impianti dismessi. Si trattava di risorse finalizzate al reperimento e validazione dei dati nonché alle necessarie verifiche in campo.

In questo modo si voleva fornire agli enti locali uno strumento di supporto alle decisioni che permettesse di valutare la collocazione territoriale di queste aree in relazione agli aspetti insediativi, climatici, geomorfologici, naturalistici e connettivi, paesaggistici, dei fabbisogni energetici e della presenza di servizi, nell'ottica di forme di recupero che abbiano nella "multifunzionalità" e nel riequilibrio delle condizioni ambientali generali il loro punto di forza. Il tutto doveva tradursi in uno strumento decisionale messo a disposizione degli enti attraverso una funzionalità WEB – GIS accessibile dalla rete delle amministrazioni locali.

Il compito di testare la validità delle estrapolazioni dalla AAEP veniva affidato ad ARPA.

Il passo successivo comportava l'individuazione delle aree campione. La scelta è ricaduta sulle Province di Asti e di Biella andando a ritroso per un arco temporale di 10 anni, dal 1996 al 2006. La scelta di tali territori è stata determinata da vari fattori:

<sup>183</sup> <http://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2008/07/suppo1/00000595.htm>

- la necessità di portare avanti lo studio in aree non troppo estese dal punto di vista territoriale;
- dall'opportunità di agire su province con vocazioni differenti dal punto di vista dello sviluppo produttivo: decisamente industriale nel caso della provincia di Biella in un settore particolare quale quello del tessile, maggiormente caratterizzato dalle attività legate all'agricoltura nel caso della provincia di Asti.

Per individuare i siti dismessi, si è avviata una fase sperimentale necessaria a definire una metodologia atta all'individuazione e alla georeferenziazione automatica di siti industriali e commerciali che abbiano dismesso la loro attività e risultino al momento non riutilizzati in altra forma.

L'attività si è sviluppata secondo le seguenti fasi:

- analisi delle fonti primarie di informazioni;
- estrazione di elenchi di attività dismesse;
- creazione di un data-base;
- trattamento dei dati;
- georeferenziazione.

L'attività ha portato alla realizzazione di un data base in cui venivano inseriti tutti i dati recuperati relativi alle attività produttive investigate, con particolare riguardo ad alcune tipologie di attività, considerate particolarmente critiche dal punto di vista dell'impatto sul territorio, in linea con le indicazioni della proposta di direttiva europea per la protezione del suolo.

Terminata questa fase, tramite la struttura Sistema Informativo geografico di Arpa Piemonte si sarebbe sviluppata l'attività di localizzazione sul territorio delle sedi delle aziende.

La proposta formulata da Arpa Piemonte nell'agosto del 2007, cui dava seguito la Regione Piemonte nella citata Determina dirigenziale n. 240/22.07 del 6 settembre 2007, si traduceva quindi nella sperimentazione di un metodo di verifica per l'individuazione dei siti produttivi dismessi della durata di 15 mesi, da eseguire sulle Province campione di Asti e Biella.

Già il 27 settembre 2007 Arpa Piemonte inviava il progetto denominato "Schema progettuale - Sperimentazione di un metodo di verifica per l'individuazione delle aree produttive dismesse presenti sul territorio regionale. Province campione di Asti e Biella" che veniva approvato dalla Regione Piemonte con la Determina dirigenziale n. 78/07<sup>184</sup> con gli obiettivi dichiarati di:

- sperimentare e valutare una metodologia per una efficace individuazione dei siti dismessi sul territorio;
- realizzare una banca dati disponibile su supporto informatico contenente tutte le informazioni tecniche e la documentazione cartografica e fotografica relativa a tutti i siti indagati nell'ambito dello studio;
- valutare la possibilità di replicare lo studio effettuato sulle province campione nelle restanti province del territorio regionale;
- sviluppare la sinergia tra strutture operanti sul territorio nell'ambito del monitoraggio, studio e controllo delle attività dismesse;
- sviluppare e sperimentare una apposita metodica operativa di sopralluogo basata sull'individuazione delle competenze necessarie per l'esecuzione dei rilievi di

<sup>184</sup> <http://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2008/07/suppo1/00000595.htm>

primo e secondo livello in grado di attivare le azioni di messa in sicurezza eventualmente necessarie;

- individuare i potenziali impatti sull'ambiente e le situazioni critiche dal punto di vista della sicurezza derivanti dalla presenza di siti dismessi;
- generare una ricaduta nelle aree sottoposte allo studio in termini di indagini di approfondimento (indagini di secondo livello) finalizzate al raggiungimento di un adeguato livello di conoscenza delle problematiche.

La realizzazione del progetto si è sviluppata dal dicembre 2007 al febbraio 2009, in accordo con il cronoprogramma di progetto.

Al fine di verificare una eventuale prosecuzione dell'attività, il 16 ottobre 2009 la Regione Piemonte invitava ARPA a predisporre una proposta di lavoro da articolarsi come segue:

nuova modalità di individuazione delle aree di altre province piemontesi su cui proseguire il censimento;

modalità di approfondimento dei sopralluoghi effettuati nelle Province di Asti e Biella;

modalità di implementazione per le aree censite.

La proposta progettuale veniva inviata da ARPA il 28 ottobre 2009 che l'8 febbraio 2010 ed era giudicata positivamente dalla Regione Piemonte per quanto concerneva la parte tecnica, richiedendo, in fase esecutiva, una valutazione relativa alle modalità di implementazione per le aree censite che consentisse la verifica di eventuali aree che fossero dismesse successivamente al termine del progetto.

## **Conclusioni**

Il Piemonte ha assistito negli ultimi venti anni ad un processo di deindustrializzazione che, oltre a determinare un forte impatto sociale, ha imposto la necessità di guardare allo sviluppo del territorio in un'ottica completamente nuova, a partire dalla funzione urbanistica da attribuire ai vuoti lasciati dai comparti industriali.

L'ente regionale, in linea con le proprie funzioni di indirizzo rispetto agli enti locali, nell'emanazione dei propri piani di sviluppo territoriale ha colto questo cambiamento e dato precise indicazioni affinché le aree dismesse (per lo più, ma non solo, di origine industriale) rappresentino la principale risorsa territoriale per progetti di sviluppo urbanistico.

Dal punto di vista normativo, pertanto la Regione ha fornito gli strumenti necessari per pianificare lo sviluppo territoriale nella direzione della limitazione (azzeramento) del consumo di suolo. Inoltre al fine di fornire gli strumenti di conoscenza del territorio necessari alla pianificazione, la Regione ha deciso di censire le aree dismesse fornendo un sistema di immediata applicazione pratica per i pianificatori e i progettisti. Infatti, oltre al dato quantitativo (ovvero il numero, l'ubicazione e l'estensione delle aree dismesse) l'anagrafe delle aree dismesse, per essere efficace, deve contenere anche il dato qualitativo relativo eventuali inquinanti da bonificare. Ma nella complessa realtà piemontese, formata da 1207 Comuni per lo più al di sotto dei 10000 abitanti (spesso privi di un vero e proprio ufficio tecnico) non è stato facile reperire le informazioni necessarie a creare un'anagrafe delle aree dismesse per avere un quadro completo della situazione regionale. L'aver evidenziato le criticità legate a questo tipo di operazione vuole essere uno stimolo al loro superamento. In particolare si auspica la

possibilità di creare una rete di informazione di cui gli enti territoriali siano i nodi e l'amministrazione regionale il collettore in grado di gestire sistemi informativi tali da restituire informazioni aggiornate e validate utili ai pianificatori.

## **Bibliografia**

Dansero, E. (1993), Dentro ai vuoti: dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino, Torino, ed. Cortina.

## **Sitografia**

<http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/06152dl.htm>  
<http://arianna.consiglioregionale.piemonte.it/base/leggi/l2000042.html>  
<http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/97022dl.htm>  
<http://www.camera.it/parlam/leggi/98426l.htm>  
<http://www.normattiva.it/atto/caricaDettaglioAtto?atto.dataPubblicazioneGazzetta=1982-12-15&atto.codiceRedazionale=082U0915&currentPage=1>  
<http://arianna.consiglioregionale.piemonte.it/base/leggi/l2000044.html>  
<http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/06152dl.htm>  
<http://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2008/07/suppo1/00000595.htm>  
<http://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2008/07/suppo1/00000595.htm>



# Torino, la memoria della città industriale cancellata?

Guido Montanari

## 1. Introduzione

Dall'approvazione del Piano regolatore del 1995 a oggi, a Torino sono stati trasformati circa sei milioni di metri quadrati di aree industriali e altri quattro milioni attendono analoga sorte. Circa il dieci per cento della superficie totale della città sta cambiando volto, in un processo significativo a scala nazionale e internazionale. Interi quartieri hanno visto travolgere completamente la loro immagine, altri hanno conservato brani e lacerti, talvolta decontestualizzati, del passato industriale. Ma gran parte della Torino industriale è stata cancellata, quasi come se la città si vergognasse del proprio passato. Le note che seguono tentano di fare il punto su questa trasformazione epocale da città della grande industria a città post industriale, sottolineando i rischi di una cancellazione della memoria in nome della valorizzazione economica delle proprietà fondiarie (Montanari, 2012).

## 2. I vuoti industriali come risorsa

Negli anni Settanta del secolo scorso la definizione di *"one company town"* per il caso di Torino trova riscontro non soltanto nell'organizzazione fordista della fabbrica che si riverbera nell'ordine politico e sociale della città<sup>185</sup>, ma anche nella quantità di superficie occupata dagli stabilimenti industriali, che corrisponde a circa la metà del suo territorio (Dansero, 1993). Torino appariva ai suoi abitanti e nell'immaginario collettivo nazionale, come un città grigia, inquinata, deturpata dalle fabbriche, caratterizzata da quartieri popolari segregati, da un centro storico fatiscente, affollato di immigrati.

La crisi della grande industria con l'avvio di licenziamenti e cassa integrazione, la sconfitta dello sciopero dei trentacinque giorni alla Fiat del 1980 e la fine dell'attività produttiva dello stabilimento Fiat del Lingotto (1982) sanciscono il tramonto della "città-fabbrica", ma anche l'esaurimento dell'urbanistica dei piani e dei progetti pubblici e l'inizio dell'urbanistica "contrattata" (Salzano, 1998).

---

<sup>185</sup> A testimonianza di ciò basterebbe ricordare la vicenda del processo alla direzione Fiat per la schedatura illecita di circa 300.000 persone. Guidetti Serra, B. (1984), *Le schedature Fiat. Cronaca di un processo e altre cronache*, Torino, Rosenberg e Selliers.



In una stagione politica improntata all'ideologia neoliberista del presidente nordamericano Ronald Reagan e del primo ministro del Regno Unito Margaret Thatcher, a Torino si esaurisce la spinta innovativa delle amministrazioni di sinistra guidate dal sindaco Diego Novelli. Gli studi per il nuovo piano regolatore, atteso da una trentina di anni, incentrati sulla redistribuzione a scala regionale delle funzioni e sul riconoscimento delle valenze del tessuto storico urbano, si interrompono (Lucco Borlera, Radicioni, 2009). Anche all'interno del Partito comunista, destinato attraverso varie fasi a cambiare radicalmente i suoi riferimenti teorici e la sua base elettorale fino all'attuale Partito Democratico, si afferma il pensiero che vede nel libero dispiegarsi delle forze imprenditoriali e finanziarie le opportunità di un nuovo sviluppo urbano. La tradizione di studi che aveva visto la redazione dell'avanzatissima legge urbanistica regionale promossa da Giovanni Astengo e le ricerche ventennali del Politecnico di Torino sui caratteri qualificanti della struttura storica della città (Cavallari Murat, 1968, Politecnico di Torino, Dipartimento Casa-Città, 1984) sono accantonati e assume nuovo credito la visione della "città per parti", cioè progettata in modo indipendente da una visione di pianificazione complessiva. In questo nuovo contesto culturale interpretato dalle giunte di centro sinistra guidate prima da Valentino Castellani, poi da Sergio Chiamparino, si elabora il nuovo Piano regolatore, redatto dallo studio degli architetti milanesi Vittorio Gregotti e Augusto Cagnardi, approvato nel 1995.

Caratteristica principale del Piano, oggetto di un primo bilancio critico (Spaziante 2008) che attende un ulteriore aggiornamento a venti anni di distanza<sup>186</sup>, è quella di concentrare le analisi e le proposte alla scala cittadina, senza una strategia nei confronti della più vasta area regionale. Tra gli obiettivi enunciati ci sono lo sviluppo del settore terziario, la valorizzazione di alcune aree strategiche, il *marketing* urbano internazionale. I settori nodali della loro attuazione sono l'asse di corso Marche, come una nuova possibilità di espansione nel quadrante ovest, la "Spina centrale", come collegamento dei "vuoti industriali" e l'asta fluviale del Po, come luogo di *loisir* e di sport. Tuttavia delle tre aree citate soltanto la Spina centrale avrà una quasi completa attuazione, incentrata sul nuovo boulevard, realizzato con la copertura della trincea ferroviaria, come nuovo asse di percorrenza Nord Sud. Il progetto di corso Marche, che andrebbe a urbanizzare le superstiti aree verdi della città con infrastrutture faraoniche (tra cui un'asta plurimodale su tre livelli), è fortunatamente congelato dalla mancanza di investimenti pubblici. L'area fluviale attende da tempo l'attuazione del progetto *Torino città d'acque* (1993) che prevedeva il collegamento tra loro e la completa fruibilità pubblica delle sponde dei quattro fiumi torinesi, in un unico grande parco fluviale non ancora completato.

Punto di forza del Piano è dunque la valorizzazione economica delle aree industriali attraverso il passaggio della loro destinazione da produttiva a residenziale o terziaria. Questo incremento di valore è stato promosso dalle Amministrazioni

---

<sup>186</sup> Un'occasione di bilancio del ventennale del PRG è stata la giornata di studio *Liberarsi dal neoliberismo? I 20 anni del Piano Regolatore di Torino (1995-2015)* Castello del Valentino, Torino, 25 maggio 2015, organizzata da Politecnico di Torino, Gruppo Città e Territorio dell'Unione Culturale Franco Antonicelli di Torino, Polo del Novecento, nel ciclo di incontri "Liberazioni", con interventi di: Giovanni Baratta, Carlo Alberto Barbieri, Paolo Berdini, Flavia Bianchi, Ezio Boero, Marco Bosio, Valentino Castellani, Giovanni Durbiano, Giuseppe Gazzaniga, Stefano Lorusso, Giovanni Lupo, Guido Montanari, Raffaele Radicioni, Maria Teresa Roli, Marco Rosso, Edoardo Salzano, Emilio Soave, Paola Somma (Atti in corso di stampa).

cittadine attraverso un forte premio in termini di quantità edificatorie alle proprietà<sup>187</sup> che da un lato hanno incentivato gli interventi di trasformazione e dall'altro hanno permesso alla Città di mettere a bilancio gli "oneri di urbanizzazione", nel tentativo non raggiunto di sanare il debito dovuto agli investimenti olimpici e ai tagli dei governi centrali, comuni a molte altre città italiane (Berdini, 2014).

La realizzazione del nuovo passante ferroviario con il riconoscimento alle aree delle Ferrovie dello Stato di enormi quantità edificatorie, unite all'assegnazione dei Giochi olimpici invernali del 2006 e alla realizzazione della metropolitana, sono tra i principali inneschi del Piano regolatore sviluppato attraverso l'individuazione di Zone urbane di trasformazione (ZUT), Piani particolareggiati e Piani di edilizia convenzionata. La gestione del Piano avviene attraverso un notevole numero di varianti (ad oggi più di 300) che sono predisposte su proposta degli operatori privati, in una situazione di debolezza degli uffici tecnici comunali, sguarniti di personale e poco attrezzati culturalmente a dirigere con forte mano pubblica la gigantesca trasformazione in atto.

### 3. La trasformazione in atto

La dismissione della fabbrica del Lingotto può essere vista come l'inizio della fine della città industriale. Il dibattito sulla destinazione dell'area divide anche le forze di sinistra al tempo al governo, tra chi rivendica l'autonomia e la forza del Piano regolatore e chi accoglie l'idea di una trasformazione guidata dai privati<sup>188</sup>. Con la prevalenza di questa seconda scelta il monumentale stabilimento Fiat (Giacomo Mattè Trucco, 1915-1926) è conservato e restaurato attraverso un concorso a inviti bandito dalla proprietà per il riutilizzo dei suoi 181.000 metri quadrati (*Venti progetti per il futuro del Lingotto*, 1984). Il progetto vincitore di Renzo Piano, prevede il riuso attraverso una serie di attività terziarie che comprendono supermercato, auditorium, spazi per la ricerca e per la didattica, un museo privato e sale per conferenze di alto livello. L'edificio è dunque conservato nella sua struttura e nella sua essenza materica, ma non è prevista in nessuna parte una riconoscibilità della sua antica destinazione e tanto meno uno spazio dedicato alla sua storia: il manufatto e l'intero quartiere perdono totalmente la loro memoria storica di luogo del lavoro e della residenza operaia. L'intera area circostante è infatti oggetto di un rinnovamento urbano che tra le sue tappe principali annovera la rigenerazione della ex Carpano, destinata alle attività di Eataly con un progetto di grande successo di pubblico (Negozio Blu architetti associati, 1996-2007) e la cessione alla Regione della ex Fiat Avio, destinata ad un nuovo quartiere per residenze e uffici, con la torre di 200 metri progettata da Massimiliano Fuksas per un altro contesto e poi "traslata" nel nuovo sito.

Poco lontano, lungo il fiume, l'area di "Italia '61" pianificata al tempo dell'Esposizione internazionale per la celebrazione del Centenario dell'Unità di Italia, come occasione di riqualificazione del quadrante sud della città con nuovi servizi e verde, continua a presentare uno stato di semi-abbandono, nonostante il parziale

---

<sup>187</sup> Gli indici di edificazione, tra 0,7 e 0,6 mq di superficie lorda di pavimento (SLP) per mq di superficie territoriale, hanno generato soltanto sulle Spine circa 600.000 mq di SLP, ovvero quasi 2 milioni di metri cubi di costruzioni. In molti casi hanno portato alla realizzazione di torri e blocchi fuori scala rispetto al contesto.

<sup>188</sup> Emblematico a questo proposito il numero speciale della rivista del Partito Comunista torinese "Che fare del Lingotto? Un vuoto da colmare nel cuore di Torino", *Nuova società*, n. 213, marzo 1982.

riuso in occasione delle Olimpiadi invernali. Il Palazzo del Lavoro, capolavoro di Pier Luigi Nervi, oggetto di un discutibile progetto di recupero a centro commerciale, è ancora abbandonato al degrado, il Palavela di Giorgio e Annibale Rigotti è stato sventrato dall'intervento di Gae Aulenti per realizzare un palazzetto del ghiaccio e poi abbandonato, mentre i padiglioni delle Regioni di Giovanni Astengo, ristrutturati per ospitare gli atleti, sono assegnati nuovamente all'Organizzazione Internazionale del Lavoro. Nonostante queste esperienze, è stata costruita un'altra struttura permanente, l'Oval, un palazzetto per 8.500 spettatori destinata alle gare di pattinaggio veloce delle Olimpiadi (architetti Zoppini associati, con la società inglese Hok Sve), ora gestito privatamente e utilizzato saltuariamente per grandi eventi.

La storia sembra non aver insegnato niente ai decisori pubblici: per la seconda volta in poco più di cinquanta anni sono state realizzate opere sostanzialmente inutili, senza prevedere la restituzione ai cittadini di un'area dalle grandi potenzialità ambientali e paesaggistiche.

Poco più a Ovest, oltre il sedime della ferrovia, è stata trasformata l'ampia area del Mercato ortofrutticolo all'ingrosso (Moi), significativa opera del razionalismo, progettata nel 1932 da Umberto Cuzzi, nell'ambito delle opere pubbliche del regime, funzionali alla infrastrutturazione della città industriale (Montanari, 1998). Abbandonato negli anni Settanta del secolo scorso e a lungo inutilizzato, il mercato coperto, caratterizzato dalle leggere strutture paraboloidi in calcestruzzo armato, viene finalmente restaurato in occasione dei giochi olimpici e destinato a servizi per gli atleti e per i giornalisti. Nonostante la sua naturale vocazione commerciale, dopo le Olimpiadi viene nuovamente abbandonato, mentre poco lontano è costruito un nuovo complesso commerciale. L'insediamento residenziale (architetti Benedetto Camerana, Pietro De Rossi, Giorgio Rosental *et Alii*) è caratterizzato da palazzine per il villaggio atleti, dopo le Olimpiadi in gran parte inutilizzate ed ora occupate da richiedenti asilo. L'intero nuovo quartiere, persa la sua connotazione mercatale, è stato pianificato senza un'organizzazione urbanistica convincente e continua a presentare ampie aree in attesa di definizione, come la nuova via Zino Zini, un'ampia distesa di asfalto, priva di piste ciclabili e alberi che potrebbe invece diventare un interessante elemento di bordo rispetto alla ferrovia.

Ancora nel quadrante sud si trova la sterminata area di Mirafiori dove, a partire dal 1938 sono collocati la palazzina uffici e gli stabilimenti della Fiat, progettati dall'ingegnere Vittorio Bonadè Bottino, destinati ad ampliarsi notevolmente negli anni Sessanta ed ora in parte dismessi e acquisiti dalla Città di Torino. Tre capannoni, ceduti al Politecnico di Torino, ospitano la Cittadella del design e della mobilità sostenibile secondo il progetto di Aimaro d'Isola, che ne ha reinterpretato gli spazi, in modo interessante, anche se collegati con difficoltà al contesto urbano.

Nei quartieri di antico insediamento industriale, posti a corona del centro storico - San Paolo, San Donato, Lucento, Barriera di Milano, Vanchiglia - le innumerevoli testimonianze materiali dell'industria sono state in gran parte distrutte o pesantemente trasformate.

Emblematica la vicenda dell'ex Diatto-Snia Viscosa, in via Frejus, antica fabbrica di automobili di pregio, in ottimo stato di conservazione, con edifici progettati da Giuseppe Fenoglio e interessanti strutture in cemento armato dei primi del Novecento, oggetto di vincolo da parte della Soprintendenza ai Beni architettonici e paesaggistici (2007). A seguito della volontà dell'Amministrazione di procedere all'alienazione del bene e al Piano di edilizia convenzionato presentato dalla proprietà,

il vincolo viene modificato e ristretto a poche parti degli edifici, autorizzando nei fatti la demolizione di quasi tutto il complesso. Demolizione che avviene all'alba del 5 giugno 2013 alla presenza di imponenti forze di polizia, tra lo sbigottimento degli abitanti del quartiere che, organizzati in vari comitati, ne chiedevano la conservazione e riqualificazione (Balocco, Belletti, Ghisleni, Pagliassotti, Soave, 2015). Aspetto ancor più inaccettabile della vicenda è il fatto che, in seguito alla crisi del settore edilizio, non è stato sviluppato neppure il progetto di rigenerazione della proprietà e l'area permane in stato di abbandono.

A causa della crisi si è bloccato a circa un terzo della sua realizzazione anche il progetto dello studio Franco Mellano di trasformazione dell'area ex Lancia in residenze, commercio e uffici. Pur recuperando alcuni fabbricati industriali vincolati, il progetto non tiene conto né dei caratteri tipologici, né della trama urbana storica dell'area. L'isolato è disgregato con disassamenti e frammentazione dei corpi residenziali, organizzati in palazzine di quattro piani, mentre sono autorizzate due torri di sedici e diciotto piani che andranno ad impattare negativamente sul delicato paesaggio torinese.

Le ex Officine Grandi Motori della Fiat, un'area di circa 72.000 metri quadrati, connotata dai capannoni in laterizio dei primi del Novecento di Pietro Fenoglio, dal fabbricato uffici di Mattè Trucco (il cosiddetto Lingottino, quasi una prova di uso dei brevetti costruttivi Hennebique poi utilizzati su larga scala nel Lingotto) e da monumentali fabbricati industriali a shed in calcestruzzo armato, era destinata con un Piano di edilizia convenzionata alla demolizione quasi completa per la realizzazione di residenze e commercio. Il piano, contestato da una mobilitazione degli studenti di architettura del Politecnico di Torino e dai cittadini del quartiere, si è poi arenato e l'area costituisce ora un grande vuoto abbandonato, in una zona poco distante dal centro storico.

Gli interventi più significativi di distruzione del patrimonio industriale e di incapacità di dare vita ad un nuovo disegno urbano di qualità, sono articolati lungo i quattro comprensori della cosiddetta "Spina centrale", il nuovo boulevard realizzato con la copertura del passante ferroviario, il cui sedime era stato abbassato già a partire dal 1928, nell'ambito delle opere infrastrutturali condotte dal regime fascista.

Nell'ambito di "Spina 1", collocata tra corso Rosselli e corso Peschiera, dove un tempo sorgeva la Materferro, sono state realizzate nuove residenze ed un centro commerciale. Delle fabbriche storiche si conservano soltanto le facciate su corso Rosselli e gli spazi urbani sono stati disegnati con poca attenzione all'inserimento di verde e di attrezzature pubbliche (fig. 1), anche se sono parzialmente riscattati dalle fontane con le sculture di Mario Merz, collocate sulla copertura del passante, a formare un inaccessibile spartito traffico. Al vertice dell'isolato a forma triangolare era stato previsto il grattacielo della Regione Piemonte di Fuksas, poi "traslato" in zona lingotto. Un nuovo progetto, non ancora realizzato, denominato "Porta Europa" (Studio Camerana e Jan Störmer Partner) prevede due torri asimmetriche, assurdamente disassate rispetto all'asse del boulevard, come a sancire il superamento di una qualsivoglia attenzione al paesaggio.

**Fig. 1. Torino, Spina 1.**



*Il banale disegno delle nuove edificazioni sorte al posto delle fabbriche, sullo sfondo di spazi pubblici anonimi, privi di verde e servizi (foto G. Montanari).*

Compresa tra corso Peschiera e corso Vittorio Emanuele II, “Spina 2” prevedeva l’espansione del Politecnico e una nuova biblioteca come fulcri della creazione di un nuovo polo culturale della città. Il disegno originale del piano di Gregotti e Cagnardi contemplava la realizzazione di un’ampia area verde, con la completa demolizione delle carceri ottocentesche e dei vari fabbricati delle Officine Grandi Riparazioni in funzione dalla fine dell’Ottocento per la costruzione e la manutenzione di locomotive e vagoni ferroviari. Il vincolo della Soprintendenza ha parzialmente scongiurato questo approccio di negazione del passato, conservando le carceri e una parte delle Officine, tra cui il cosiddetto padiglione ad H, uno straordinario spazio coperto di oltre 20.000 metri quadrati composto da due gigantesche navate parallele con colonne in ghisa, di quasi 200 metri di lunghezza, collegate trasversalmente da una terza costruzione più bassa. La destinazione finale di questi edifici, dopo l’utilizzo come padiglione espositivo per le mostre *Fare gli Italiani* e *Stazione futuro* (2011) è ancora incerta. Distrutto il padiglione delle “cento colonne”, una pregevole struttura modulare in ghisa e altri fabbricati minori, il “raddoppio” del Politecnico è proceduto con un disegno frammentario e incerto, di ordinaria qualità architettonica. Nella vicina area ex Nebbiolo ed ex Westinghouse, le fabbriche storiche sono state completamente demolite, tranne la palazzina uffici, ora in abbandono. Al loro posto l’ex villaggio media, tra i lasciti positivi della passata stagione olimpica, è stato destinato a nuove residenze universitarie ed è stata costruita una nuova palazzina per laboratori di ricerca. Tuttavia la nuova biblioteca, il cui progetto è stato assegnato per concorso a Mario Bellini, non è stata realizzata per mancanza di risorse e una nuova variante del Piano prevede sull’area la cessione di diritti edificatori per la realizzazione di un centro commerciale con salone congressi, al posto di una superstite importante area verde.

Più a nord la stazione di Porta Susa è stata riprogettata come nodo di interscambio modale su tre livelli e destinata a soppiantare la storica stazione di testa di Porta Nuova. Il nuovo fabbricato viaggiatori, costituito da una lunga copertura a botte in

acciaio e vetro (progetto del gruppo AREP con Silvio d'Ascia e Agostino Magnaghi) permette finalmente la comunicazione tra le due parti della città, un tempo nettamente separate: quella antica a Est e quella operaia ad Ovest, oltre la trincea ferroviaria. Nelle vicinanze è stato autorizzato il grattacielo (165 metri) della Banca Intesa San Paolo di Renzo Piano, cui si affiancherà un altro edificio alto, sul sedime del ferrovia, il cui progetto è in corso, elementi contestati da comitati di cittadini e intellettuali per il forte impatto sul paesaggio storico (Montanari, 2010).

Seguendo l'asta del passante ferroviario, la cui copertura da qui verso Nord è in corso di completamento, si trova "Spina 3", l'area industriale dismessa più significativa per dimensioni e quantità di nuove edificazioni, che comprende le ex acciaierie Vitali, la ex Michelin, la ex Savigliano, per circa un milione di metri quadrati (Fondazione Vera Nocentini, 2009). Qui sono state costruite residenze per circa 15.000 abitanti, spazi per attività commerciali, direzionali e di ricerca, ma non sono stati realizzati i servizi necessari, soprattutto per quanto attiene a scuole, ambulatori, luoghi di ritrovo.

Le scelte urbanistiche dei nuovi insediamenti di "Spina 3", non riescono a ricucire la maglia preesistente e da un punto di vista tipologico sono in contrasto con il contesto (fig. 2). Con l'eccezione della sola ex Savigliano di cui si è mantenuta la facciata di inizio secolo e le volumetria, le nuove edificazioni hanno dimensioni esagerate, fuori scala e soluzioni compositive a torrette, in linea, a gradoni, che appaiono lontane dalla tradizione dell'isolato a corte torinese, che poteva continuare ad essere un riferimento utile.

**Fig. 2. Torino, Spina 3.**



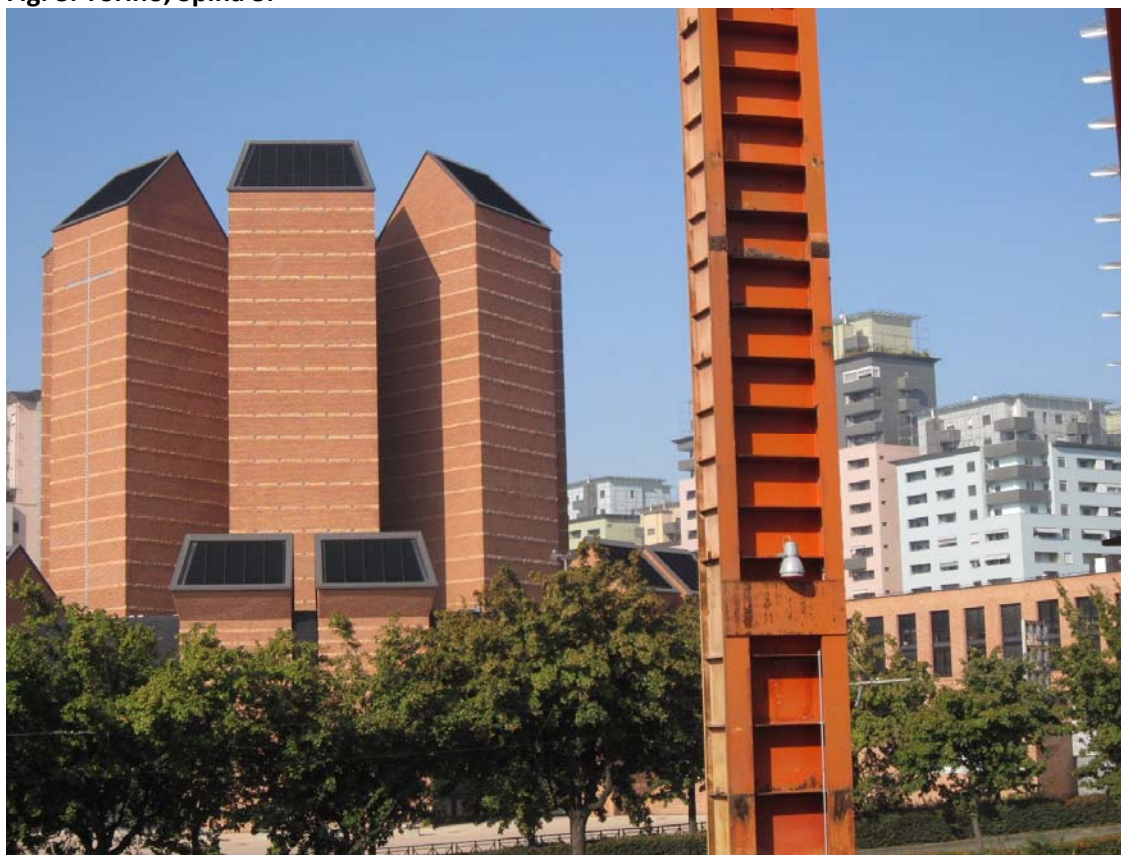
*I Nuovi quartieri residenziali: palazzoni di scarsa qualità urbana, lontani per disegno urbano, tipologie e materiali dal contesto consolidato (foto G. Montanari).*



Aspetto positivo è la realizzazione di un parco di 450.000 mq, disegnato da Peter Latz, che integra un'affascinante sedimentazione di ruderi industriali, ma che non è stato completato con la prevista demolizione della copertura della Dora ed è contestato dai cittadini per la scarsa presenza di verde (Boero, 2011).

Nel complesso il disegno urbano di questa parte di città, che a pieno titolo può essere definita "postindustriale", si presenta molto debole e incapace di affrontare le sfide del rinnovamento e della qualità. La trasformazione è stata condotta senza un piano di coordinamento, autorizzando forti densità edilizie ed esprimendo scarsa attenzione al disegno degli spazi pubblici. Un esempio fra altri: la nuova Chiesa e Uffici della Curia del Santo Volto di Mario Botta (2006), è stata confinata in una zona a margine del quartiere che non riesce a porsi come punto nodale di una ritrovata socialità, nei fatti costituito dalla "piazza" del centro commerciale e della multisala cinematografica, veri protagonisti della nuova scena urbana (fig. 3).

**Fig. 3. Torino, Spina 3.**



*Mario Botta, la Chiesa del Sacro Volto di Gesù, tra resti industriali e nuove edificazioni. Neppure il luogo di culto, incongruamente collocato a margine del quartiere, riesce a riscattare questi "non luoghi" (foto G. Montanari).*

L'ultimo tratto verso nord, lungo l'asse di via Cigna, comprende "Spina 4", con la fortunosa sopravvivenza dei Docks Dora, complesso progettato da Ernesto Fantini (1912) per il carico e lo scarico delle merci, caratterizzato dai paramenti in laterizio e dall'aerea vetrata di copertura in calcestruzzo armato prefabbricato di notevole interesse. La sua naturale vocazione a centro per attività commerciali, artigianali e culturali è ancora incerta e messa in crisi dalla realizzazione nelle vicinanze di nuovi centri commerciali. Il disegno urbano del quartiere che si sta configurando nel corso

del completamento delle nuove residenze, non si preoccupa di ricreare un tessuto, peraltro piuttosto incerto, con nuove strade e spazi pubblici di qualità e anche in questo caso le scelte costruttive e distributive dell'edificato sono riferite a parametri di banale ordinarietà, lontani da meditate relazioni con il contesto e da ricerche di innovazione.

Oltre alle "spine" ci sono altre grandi aree industriali in corso di ridisegno. Il grande isolato compreso tra via Bologna, largo Brescia, corso Palermo e via Ancona è riformato dall'intervento di Cino Zucchi Architetti per la nuova sede della Lavazza (la "nuvola", 30.000 mq, 2010-2016). Sono mantenute le architetture industriali di valore documentario e in particolare il grande edificio a navata della ex centrale ENEL dei primi anni del Novecento, ma il nuovo disegno urbano rinnega la tradizionale tipologia dell'isolato quadrilatero torinese proponendo fronti spezzati e percorsi a stella, con l'adozione di materiali e tecniche costruttive tipiche dei processi di globalizzazione in atto, lontani dalle tradizioni locali, ma propagandati attraverso abusati concetti di "rispetto dell'ambiente" e "dialogo con il contesto"<sup>189</sup>.

Altri casi hanno visto la cancellazione della memoria operaia in luoghi storici come la zona di Vanchiglia, non a caso un tempo chiamata dagli abitanti il *borg dal fum* (borgo del fumo) proprio per la sua connotazione di quartiere di fabbriche. Elemento caratterizzante dell'intero quartiere era la fabbrica del gas con i suoi serbatoi dall'imponente struttura cilindrica a scheletro in acciaio. Nell'area ex Italgas è stato realizzato dall'architetto di fama internazionale Norman Foster il Campus Einaudi (45.000 mq, 2007-2013), polo universitario delle Facoltà umanistiche. Il complesso, pur caratterizzato al suo interno da un gradevole spazio pubblico, non ha alcun riferimento con il contesto, né per materiali, né per tipologia e la sua pianta a triangolo con la tecnologica copertura bianca in teflon si staglia con inutile forza nel paesaggio. Inoltre le tecniche costruttive non sembrano in sintonie con le ricerche di sostenibilità energetica e il progetto dell'area non ha saputo o voluto riutilizzare i vecchi gasometri che, con le loro scheletriche strutture svettanti restano testimonianze abbandonate della passata stagione industriale.

Ancora più incomprensibile per incongruità e sciatteria è la vicenda dell'area ex ISVOR-Fiat di corso Dante dal 1945 sede della Scuola Allievi Fiat, poi centro di formazione, chiuso nel 2008. Al di là del corso si trovano gli edifici che dal 1899 hanno ospitato la prima sede produttiva della più importante fabbrica italiana dell'auto, poi ampliata e affiancata da nuove officine e dalla palazzina uffici in stile *liberty*. L'isolato, su cui è previsto l'"atterraggio" di straordinarie quantità edificabili è oggetto di un intervento di trasformazione (Studio Rolla, 2005-2015) con destinazione residenziale e terziario che ne distrugge completamente il volto storico, nonostante il vincolo della Soprintendenza che impone la conservazione dei fronti sui corsi Massimo D'Azeglio e Dante e l'arretramento dei nuovi fabbricati. L'esito, nonostante la strenua opposizione di un comitato di residenti, è una impressionante colata di cemento, con palazzoni di scarsa qualità edilizia destinati a circa 200 unità abitative, a ridosso di uno dei luoghi paesaggisticamente più rilevanti della città, caratterizzato dallo storico parco del Valentino e dalle sponde verdi del fiume Po<sup>190</sup>.

---

<sup>189</sup> Termini utilizzati nella relazione di progetto: <http://www.cinzucchiarchitetti.com>.

<sup>190</sup> Nonostante i ricorsi al TAR e al Consiglio di Stato, sull'area di 16.980 mq, è autorizzato un intervento di 31.000 mq. di cui 22.620 mq. per nuova costruzione e 8.380 mq per restauro e risanamento conservativo, con destinazione residenziale, terziaria e negozi. <http://www.studiorolla.it/project/exisvor/>



Non tutti gli interventi sul tessuto industriale storico sono stati così devastanti. Alcuni casi hanno dimostrato la possibilità di reinterpretare in senso positivo e moderno i lasciti materiali del passato industriale. L'ex Maglificio Calzificio Torinese, un complesso di 22.000 mq. costruito negli anni Trenta del Novecento tra via Foggia e corso Regio Parco, a ridosso del centro storico, è stato riutilizzato con il progetto degli architetti Armando Baietto, Sebastiano Battiato e Beppe Bianco (1998-2001). Con il nome di Basic Village il complesso è stato destinato a residenze, attività produttive, commercio e ristorazione, con il mantenimento di gran parte dei volumi e dell'immagine originaria del complesso industriale, pur con gli inevitabili inserimenti impiantistici e di sicurezza.

Ancora gli architetti Baietto, Battiato e Bianco sono stati protagonisti del recupero dell'ex Lanificio Colongo (1908-1912) tra via e corso Novara, interessante manufatto industriale con una precoce struttura modulare in calcestruzzo armato di Giuseppe Momo. L'opificio, composto da capannoni, palazzina uffici e residenza per circa 2.000 metri quadrati, è stato riutilizzato (2001-2008) dalla Film Commission Torino Piemonte come Cineporto, ovvero spazio di accoglienza e lavoro per le numerose troupe cinematografiche impegnate sul territorio piemontese. Il progetto è stato in grado di valorizzare le originali, luminose spazialità e le snelle strutture, realizzando studi, uffici, zone foresteria e ristoro, secondo un corretto recupero finalizzato a una destinazione compatibile e aperta ad ulteriori sviluppi (Montanari, 2009).

L'intervento sull'area delle ex Pastiglie Leone (architetto Giorgio Ferraris, 2011-2015) ha consentito di recuperare correttamente la palazzina uffici di gusto Liberty (1904) e il capannone di produzione (1937), con un intervento rispettoso dei materiali e dei caratteri originari, nonostante l'inserimento di un nuovo corpo residenziale, meno convincente per dimensionamento, scelte tipologiche e formali.

Nel quartiere Lucento, zona un tempo caratterizzata da forte presenza industriale, è sopravvissuta la ex Paracchi di via Pianezza, fabbrica produttrice di tappeti, il cui nucleo risale al 1906, poi ampliata con struttura in calcestruzzo armato (brevetto Hennebique, 1923). Dismessa negli anni Ottanta, è stata oggetto di un importante intervento di riqualificazione urbana. Il progetto (architetti Alessandra Esposito, Cristina Casula / CLIOSTRAAT, 2005-2009) ha previsto la realizzazione di 5.000 metri quadrati di uffici, 1.000 di residenze e 700 di commercio, nonché autorimesse e servizi, nel rispetto dell'impianto originale e dei suoi caratteri architettonici significativi.

Un altro caso accettabile è quello della trasformazione della ex fabbrica di pneumatici Ceat, di corso Regio parco che ha visto la conversione, con attenzione agli aspetti di sostenibilità ambientale, degli spazi della produzione, in sessanta loft di varie dimensioni e dodici "ville urbane", realizzate sui tetti, per una superficie complessiva di 13.500 metri quadrati, ripartiti al 50% tra uffici e abitazioni (Studio Rolla, 2005-2008). Tuttavia numerose testimonianze significative del patrimonio industriale torinese sono a rischio: basti ricordare, tra altre, il deposito ATM di corso Trapani (Mario Dezzutti e Carlo Gariglio, 1926-1928), significativa struttura reticolare in calcestruzzo armato, la Casa Federico Ozanam, in largo Giachino, angolo via Foligno e via Stradella, già opificio SIMBI, ristrutturato (1938-1941) dall'architetto Nicolaj Diulgheroff nell'ambito della cultura del razionalismo internazionale. A rischio anche le fonderie Ballada, di corso Verona, progettate dall'ingegnere Pietro Fenoglio nel 1906, ampliate dagli architetti Gottardo Gussoni ed Ermanno Vivarelli (1908) e poi

dall'ingegnere Eugenio Mollino (1925), le cui forme tra storicismo e *Art Nouveau*, sembrano interpretare il luogo del lavoro come una sorta di cattedrale.

Non è ancora chiara la futura destinazione della Manifattura Tabacchi di corso Regio Parco (50.000 mq) che, al pari di altri beni dell'ex Monopolio Tabacchi, è a rischio a seguito dei processi di dismissione delle proprietà demaniali. L'imponente complesso, costruito a partire dalla metà del Settecento dall'architetto Benedetto Faroglio, conserva il suo impianto originario, i successivi ampliamenti ottocenteschi progettati da Giuseppe Barabino e i nuovi luminosi padiglioni in calcestruzzo armato del secondo dopoguerra, recentemente attribuiti all'ingegnere Pier Luigi Nervi (Montanari, Monte, 2012). Si tratta dunque di una notevole testimonianza delle organizzazioni planivolumetriche e funzionali che hanno accompagnato gli aggiornamenti produttivi del confezionamento prima dei sigari e poi delle sigarette, facendone per decenni una delle più importanti industrie torinesi, giunta a dare lavoro fino a 3000 lavoratori, la cui quota maggioritaria erano donne, le "tabacchine". La qualità dei fabbricati, la loro suggestiva articolazione in corti inserite nel parco del Po, in prossimità di ampi spazi verdi, sarebbero utilmente valorizzate dal previsto progetto di riuso come sede delle facoltà universitarie di Scienze Motorie che però è attualmente arenato per mancanza di finanziamenti.

#### **4. La città postindustriale deve cancellare la memoria della città industriale?**

Nonostante rare voci "fuori dal coro" (Rastello, 2003), la recente trasformazione di Torino è stata raccontata dai mezzi di informazione e da buona parte della pubblicistica specializzata come un esempio positivo di costruzione della città postindustriale, in grado di proporsi come "modello" da seguire.

I giochi Olimpici del 2006 e una serie di eventi, come il Congresso mondiale degli architetti, la nomina a Word Design Capital, i Campionati mondiali di scherma, le celebrazioni dei 150 anni dell'Unità, il Jazz festival e la nomina a Capitale dello sport, hanno proposto il rilancio di Torino a scala internazionale e nazionale come città dell'arte, della ricerca scientifica, del divertimento e dello sport (Bottero, 2007). In effetti gli interventi di riqualificazione del centro storico, le pedonalizzazioni, il riallestimento di musei e il restauro di beni culturali, tra cui cantieri di risonanza internazionale, come quelli della Venaria Reale e del Museo Egizio, sono stati elementi di forte richiamo di pubblico e di attenzione mediatica<sup>191</sup>. Tuttavia questa visione di una città che ha saputo far fronte alla più grave crisi della sua storia contemporanea, evitando drammatici conflitti sociali e reinventandosi come luogo degli "eventi", della cultura, della ricerca scientifica e del turismo, manifesta alcune incrinature (Bianchetti, 2008; Santangelo M., Vanolo A., 2010). Ad una analisi più attenta, che si rivolga alla città nel suo complesso e non soltanto alla sua parte aurica, emerge che il riuso dei "vuoti urbani", creati dall'abbandono della grande industria, è stata un'occasione persa di dare vita a nuovi spazi di qualità urbana e sociale (Spaziante, 2011).

I grandi manufatti dell'industria erano il frutto dell'integrazione della produzione industriale in una città dal forte disegno urbano che ha imposto di progettare i luoghi

---

<sup>191</sup> Tra gli altri interventi significativi: la nuova sede del Museo del cinema nella Mole antonelliana, la riqualificazione di Villa della Regina, il riallestimento del Museo dell'Automobile, l'apertura della nuova Galleria Sabauda, il restauro della Palazzina di caccia di Stupinigi, l'apertura del Museo di Arte Orientale.

del lavoro nel rispetto delle assialità e delle principali sedimentazioni urbane di carattere storico e sociale. Torino era una città duramente normata, dove l'edilizia privata è stata sempre sottomessa alla qualità dello spazio pubblico, dove il progetto architettonico era incardinato sul disegno delle piazze, delle strade, dei portici, delle prospettive aperte sullo straordinario paesaggio delle montagna, della collina e del fiume (Faraggiana, 2005). Pur in presenza delle eccezioni cui si è accennato, questa storica attenzione alla qualità urbana si è persa nei recenti processi pianificatori. L'indifferenza alle suggestioni che potevano venire dal patrimonio architettonico dell'industria, dalla struttura viaria sedimentata in rapporto con le visuali paesaggistiche, ha disatteso una lunga tradizione di pratica professionale e di studi di storia urbana.

Come denuncia l'Associazione Italiana per il Patrimonio Archeologico Industriale (AIPAI), la furia distruttrice nei confronti del passato industriale è stata tale da non procedere neppure allo studio ed alla documentazione di quanto si andava demolendo. Pratiche internazionalmente consolidate delle discipline del restauro e dell'archeologia industriale riconoscono nei documenti materiali degli esordi dello sviluppo industriale elementi importanti della civiltà e della crescita culturale.

Si è affermata a Torino una visione dell'urbanistica, sottomessa alle proposte di investitori e di proprietari privati attratti da notevoli profitti, come risorsa per fronteggiare la crisi del bilancio comunale, dovuta ai tagli dei governi centrali alla finanza locale e agli investimenti infrastrutturali e olimpici. Il ricorso alle numerose varianti che progressivamente hanno ridotto le aree per verde e per servizi aumentando le cubature e le altezze, secondo la regola della "monetizzazione" del territorio e della posticipazione della realizzazione dei servizi pubblici, si è rivelato una continua, inutile rincorsa alle esigenze del bilancio (Montanari, 2007).

Lo scarso impegno sul fronte della realizzazione dei servizi pubblici, l'assenza di una seria azione per una mobilità sostenibile<sup>192</sup>, l'esaurimento di interventi di sostegno delle periferie, l'indebolimento sistematico degli uffici dell'urbanistica hanno portato l'Amministrazione pubblica all'impossibilità di controllare il disegno urbano, alla rinuncia ad avviare processi di aggiornamento tecnologico, di innovazione produttiva, di attenzione agli aspetti ambientali ed energetici, in grado di incrementare la qualità architettonica e urbana dei nuovi quartieri sorti nei "vuoti" lasciati dall'industria (Crivello, Davico, 2007). Con rare eccezioni, pochi studi di progettazione, sempre gli stessi, hanno ridisegnato interi quartieri guardando alle aree industriali come terreni da "liberare", distruggendo le fabbriche e proponendo nuove edificazioni con una banale ripetizione di modelli insediativi consolidati, senza esplorare alcuna ricerca che avrebbe potuto valorizzare i manufatti industriali, conservandone i caratteri originali e dando vita a soluzioni abitative di qualità, spesso esplorate altrove, in analoghi contesti (Ronchetta, Trisciunglio, 2008).

Evitando un vero dibattito culturale aperto<sup>193</sup>, i processi decisionali hanno seguito procedure localistiche, prevalentemente *top down*, espressi nell'autoreferenzialità

---

<sup>192</sup> Nonostante la realizzazione di una linea di metropolitana e di un rete di piste ciclabili, Torino continua a puntare su una mobilità prevalentemente privata che causa congestionamento del traffico e una pessima qualità dell'aria. <https://www.arpa.piemonte.it/>

<sup>193</sup> L'Urban Center, diretto da Carlo Olmo, già preside della Facoltà di Architettura del Politecnico di Torino e direttamente incaricato dal Sindaco, è stato a lungo (2005-2014) "cinghia di trasmissione" di scelte già prese, impedendo nei fatti che si aprisse un dibattito culturale indipendente che

delle scelte e nell'assenza di dialogo tra Amministrazione e cittadini, manifesta nella nascita di decine di comitati che si oppongono a scelte urbanistiche spesso incomprensibili<sup>194</sup>. Una città non più fordista nella sua organizzazione del lavoro ha continuato a imporre processi decisionali tipici della "città fabbrica", autoritari e burocratici, consolidati da una ristretta élite dirigente, eterogenea per composizione, ma molto compatta per metodi e obiettivi, che da un ventennio, ininterrottamente, ha la guida della città (Belligni, Ravazzi, Salerno, 2008 e Belligni, Ravazzi, 2013; Pagliassotti, 2012 e 2014).

## 5. Conclusioni. Una volontà di distruzione della memoria operaia?

Nel film documentario *Fiat Hamlet* di Armando Ceste (2003) le immagini strazianti dell'abbandono e della distruzione delle fabbriche a Torino sono messe a confronto con la negazione della memoria denunciata dal famoso testo di William Shakespeare con la figura dell'usurpatore che non solo occupa il trono con la volenza, ma intende anche cancellare la figura del legittimo re di fronte al figlio Amleto. In effetti dai licenziamenti seguiti alla sconfitta dello sciopero del 1980, alla morte del presidente della Fiat, Giovanni Agnelli nel 2003, si consuma la fine del fordismo, ma anche la fine del pensiero gramsciano e della consapevolezza e delle conquiste di civiltà della classe operaia. Da allora sembra che la memoria del lavoro di fabbrica e dell'esistenza stessa dei lavoratori debba essere cancellata attraverso la negazione delle testimonianze materiali dell'Ottocento e del Novecento, tra cui le fabbriche, e anche le architetture della modernità: basti pensare, tra altre, alla privatizzazione e poi all'abbandono di Palazzo Gualino (1929), capolavoro del razionalismo degli architetti Gino Levi Montalcini e Giuseppe Pagano.

Emblematica dimostrazione di questa *damnatio memoriae* è la proposta di Torino come città degli eventi e del turismo, puntando su congressi, mostre e concerti slegati da un radicamento locale, oppure sull'arte e sull'architettura della città capitale, privilegiando il barocco di *Ancient regime*, ma senza vedere nel patrimonio del Novecento una risorsa culturale, preziosa per la formazione dei cittadini e per la promozione di uno sviluppo sostenibile.

La città industriale per eccellenza non ha saputo dare vita a un "Museo dell'industria" che potrebbe trovare degna collocazione in uno dei manufatti superstiti in attesa di destinazione, oppure essere diffuso sul territorio, nelle aree di trasformazione, come testimonianza di un passato da non cancellare. Non ha neppure individuato nessun complesso industriale ritenuto degno di essere conservato come museo di se stesso, con le sue macchine, con le sue organizzazioni produttive, con le sue specifiche soluzioni tecnologiche, espressione delle condizioni di lavoro e di vita che imponeva.

Nessuna azione è stata avviata per raccogliere e conservare i documenti delle imprese e delle istituzioni legate alla produzione industriale. L'Archivio aziendale Fiat,

---

coinvolgesse intellettuali, tecnici e università. Ancora oggi non è organismo indipendente, essendo presieduto dall'Assessore all'Urbanistica e diretto dal Dirigente uffici urbanistici del Comune.

<sup>194</sup> Comitati di cittadini a Torino si sono organizzati contro i parcheggi pertinenziali, la privatizzazione dei beni comuni, la distruzione del patrimonio industriale, la difesa di spazi verdi, ecc. Si trovano testimonianze di queste battaglie nelle audizioni delle Commissioni consiliari, nei convegni e nei dibattiti organizzati da associazioni come Italia Nostra, Pro Natura Torino, Cittàbella, Gruppo Città e Territorio dell'Unione Culturale Franco Antonicelli.

ricchissimo, è poco accessibile agli studiosi, le collezioni del Politecnico e dell'Università degli Studi, con i loro numerosi e diramati fondi, sono gravati da problemi di mancanza di spazi adeguati per la conservazione e per la consultazione (Marchis, 2009; Montanari, 2012), gli archivi delle imprese edilizie sono spesso dispersi, come avviene frequentemente alla morte dei titolari degli studi professionali di ingegneri e architetti. Esistono inoltre vasti depositi di documenti materiali, costituiti da macchine, da impianti, da arredi e modelli, talvolta raccolti con spirito volontaristico da studiosi e appassionati, ma privi di collocazioni adeguate e accessibili. Si tratta di un immenso patrimonio a rischio che, unito alle architetture superstiti, potrebbe essere fonte di sviluppo culturale e di arricchimento sociale.

Una città come Torino, che conserva documenti della sua storia millenaria, incisa nelle pietre delle sue architetture e nel disegno delle sue strade, deve riuscire a valorizzare anche la sua storia del secolo scorso, la sua storia di capitale dell'industria, forse la più significativa, per quantità di realizzazioni e per impronta nella sua coscienza collettiva. E' necessario, prima che sia troppo tardi, ridare la parola agli operai, ai lavoratori licenziati, ai cassaintegrati, agli emarginati, ripartire dai saperi dal basso che hanno permesso lo sviluppo economico e la crescita sociale della città. E' necessario che i progetti di trasformazione urbana siano elaborati attraverso pratiche di partecipazione, di inclusione, di rispetto della memoria. Ripartire da questa storia dell'industria e dei suoi protagonisti, ritrovarla nel tessuto urbano e nelle architetture superstiti, conoscerla e tramandarla con gli archivi e nei musei, sono scelte possibili per aprire una prospettiva concreta di progresso, oltre la retorica effimera della città degli eventi.

## Bibliografia

- Balocco, F., Belletti, P., Ghisleni, P., Pagliassotti, M., Soave, E. (2015), *Torino oltre le apparenze. Grattacieli, grandi eventi, disagio sociale, povertà*, Associazione Pro Natura Torino, Bologna, Arianna.
- Belligni, S., Ravazzi, S., Salerno R. (2008), "L'élite che governa Torino", in *Teoria Politica*, n. 1.
- Belligni, S., Ravazzi, S. (2014), *La politica e la città. Regime urbano e classe dirigente a Torino*, Bologna, Il Mulino.
- Berdini, P. (2014), *Le città fallite. I grandi comuni italiani e la crisi del welfare urbano*, Roma, Donzelli.
- Bianchetti, C. (2008), *Urbanistica e sfera pubblica*, Roma, Donzelli.
- Boero, E. (2011), *La spina 3 di Torino. Trasformazioni e partecipazione: il Comitato Dora Spina Tre*, Torino, Impremix Edizioni.
- Bottero M. (eds, 2007), *L'eredità di un grande evento*, Torino, Celid.
- Cavallari Murat, A. (1968), *Forma urbana e architettura nella Torino Barocca. Dalle premesse classiche alle conclusioni neoclassiche*, Torino, UTET, 2 voll., 3 tomi.
- Chierici, P., Covino R., Pernice, F. (2012), *Le fabbriche del tabacco in Italia*, Torino, Celid.
- Crivello, S., Davico L. (eds, 2007), *Qualità dell'architettura torinese. La parola ai protagonisti*, Torino, Celid.
- Dansero, E. (1993) *Dentro ai vuoti*, Torino, Cortina.
- Faraggiana, G. (2005), *In fondo alle vie di Torino, la città e le alpi*, Torino, Editris.
- Fondazione Vera Nocentini (2009), *Torino che cambia. Dalle Ferriere alla Spina 3. Una difficile transizione*, Torino, Angolo Manzoni.
- Gallino, L. (2013), *Il colpo di stato di banche e di governi. L'attacco alla democrazia in Europa*, Torino, Einaudi.

- Gibello, L. (eds, 2009), *Il cineporto della film Commission Torino Piemonte*, Torino, Celid.
- Lucco Borlera, P. G., Radicioni, R. (2009), *Torino invisibile*, Firenze, Alinea.
- Magnaghi, A., Monge, M., Re, L. (II ed. 2005) *Guida all'architettura moderna di Torino*, Torino, Celid.
- Marchis, V. (eds, 2009), *Disegnare progettare costruire. 150 anni di arte e scienza nelle collezioni del Politecnico di Torino*, Fondazione Cassa di Risparmio di Torino;
- Mazza, L., Olmo, C. (eds, 1991), *Architettura e urbanistica a Torino 1945/1990*, Torino, Allemandi.
- Montanari, G. (1998) *Interventi urbani e architetture pubbliche negli anni Trenta. Il caso del Piemonte*, Torino, Clut.
- Montanari, G. (2007), "Il più grande sacco dai tempi di Mussolini", in *Carta*, n. 8, ottobre 2007, pp. 18-20.
- Montanari, G. (2009), "Il lanificio Colongo: manufatto industriale sullo sfondo della città industriale", in Gibello, L. (eds), *Il cineporto della Film Commission Torino Piemonte*, Torino, Celid, pp. 29-38.
- Montanari, G. (2010), "Slow architecture vs. global architecture. Paesaggi della modernità", in De Magistris, A. (eds, 2010), *"Torino Verticale", Atti e Rassegna Tecnica della Società ingegneri e architetti in Torino*, numero monografico, a. 143, LXIV, n. 3, n.s., dicembre 2010, pp. 30-36.
- Montanari, G. (2012), "Progetti e documenti per l'architettura contemporanea negli archivi del Politecnico di Torino", in Marino, A., Lupo, V. (eds), *Omaggio a Marcello Vittorini. Un archivio per la città*, Roma, Gangemi, pp. 105-118.
- Montanari, G., Monte, A. (2012), "L'architettura delle manifatture novecentesche e il ruolo di Pier Luigi Nervi", in Chierici, P., Covino R., Pernice, F. (eds), *Le fabbriche del tabacco in Italia*, Torino, Celid, pp. 55-66.
- Montanari, G. (2012), *Torino: nuovi paesaggi urbani e sociali nella ex città fabbrica*, in Manzo, E. (eds), *La città che si rinnova. Architettura e scienze umane tra storia e attualità: prospettive di analisi a confronto*, Milano, Franco Angeli.
- Pagliassotti, M. (2012), *Chi comanda Torino*, Roma, Castelvechi.
- Pagliassotti, M. (2014), *Sistema Torino. Sistema Italia*, Roma, Castelvechi.
- Politecnico di Torino, Dipartimento Casa-Città (1984), *Beni culturali ambientali nel Comune di Torino*, Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino, 2 voll..
- Rastello, L. (2003), "Il buio oltre la Fiat", in *Donna*, suppl. di "La Repubblica", 8 febbraio, pp. 34-37.
- Ronchetta, C., Triscioglio M. (eds, 2008), *Progettare per il patrimonio industriale*, Torino, Celid.
- Salzano, E. (1998), *Fondamenti di urbanistica. La storia e la norma*, Roma-Bari, Laterza.
- Santangelo M., Vanolo A. (2010), *Di capitale importanza. Immagini e trasformazioni urbane di Torino*, Roma, Carocci.
- Spaziant, A. (eds, 2008) "Torino. Tredici anni di attuazione del PRG", *Atti e Rassegna Tecnica della Società ingegneri e architetti in Torino*, numero monografico, a. 141, LXII, nn. 1-2, marzo-aprile 2008.
- Spaziant, A. (2011), "Il riuso del patrimonio industriale come contributo alla rigenerazione responsabile del territorio", *Patrimonio Industriale*, n. 7, pp. 20-27.
- (1984) *Venti progetti per il futuro del Lingotto*, Milano, Etas Libri.

## Sitografia

<http://www.museotorino.it/>  
<http://eddyburg.it/>  
<http://urbancenter.to.it/>

<http://www.parcosanpaolo.com/il-complesso/il-parco-san-paolo.html>  
<http://www.nongrattiamoilcielo.org>  
<http://www.patrimonioindustriale.it>

## Valutare i rischi della riqualificazione urbanistica e ambientale delle aree industriali dismesse

Marina Bravi, Stefano Rossi, Antonio Talarico<sup>195</sup>

### Introduzione

Non sempre il recupero urbanistico e ambientale di un'area industriale dismessa (*brownfield*) è in grado di garantire un concreto interesse da parte dell'investitore privato, mentre, dal punto di vista della collettività, restano evidenti i benefici connessi alla trasformazione (Alberini *et al.*, 2005)<sup>196</sup>. Tali terreni possono, in effetti, ospitare concentrazioni di rifiuti pericolosi o presentare livelli d'inquinamento profondo dei suoli, mentre la loro bonifica può essere condizionata da lunghi negoziati tra le parti interessate, nonché da elevati costi che possono superare qualsiasi interesse di mercato. Tali situazioni possono bloccare, o rinviare, nel tempo, il processo di riqualificazione, nonostante esso rivesta chiari interessi pubblici riguardanti la salute e il benessere dei cittadini.

Per questi motivi, su questo tema, si è recentemente concentrato l'interesse degli studiosi nell'identificare approcci innovativi, sia nel campo delle tecniche di bonifica, sia in quello proprio dell'analisi degli investimenti immobiliari (Espinoza & Luccioni, 2007; Weber *et al.*, 2008; Shadler *et al.*, 2011), con lo scopo di sostenere la riqualificazione di questi siti strategici (Cheng *et al.*, 2011).

Con il proposito di contribuire efficacemente al dibattito in corso, il contributo è organizzato come segue: dopo una breve introduzione sugli aspetti critici del processo di riqualificazione delle aree dismesse in Italia, si cerca di fornire uno strumento operativo per la verifica della fattibilità di un progetto di recupero di un'area da bonificare, basato sulla Teoria delle Opzioni Reali (TOR). Il fine è rendere competitivo l'investimento privato su queste aree, introducendo flessibilità nel trattamento di due variabili, ritenute strategiche per il successo dell'operazione, ossia i costi di bonifica e quelli di costruzione. In particolare, si cerca di rispondere alle seguenti domande: a) è possibile elaborare degli *stress-test* per riconoscere e quantificare il rischio legato a

---

<sup>195</sup> Gli Autori hanno condiviso la stesura dell'intero lavoro; tuttavia s'intende segnalare che M. Bravi ha curato in particolare il Par. 2, mentre A. Talarico i Par. 1 e 4, mentre S. Rossi ha curato il Par. 3. Introduzione e conclusioni sono stati redatti congiuntamente.

<sup>196</sup> Il problema dei *brownfields* è il risultato di due fattori storici concomitanti: le numerose chiusure o il ridimensionamento delle grandi industrie manifatturiere, iniziato sin dai primi anni '80 in tutta l'Europa occidentale e il successivo imporsi di una legislazione in materia ambientale che identifica le parti responsabili dei costi di bonifica dei siti contaminati.



variazioni, inattese ma probabili, nei costi di bonifica? b) è possibile elaborare una strategia, distribuendo in parte i rischi sulla collettività al fine di mitigare il *downside risk* amplificando nel frattempo l'*upside risk*, con lo scopo di rendere più conveniente il recupero di queste aree, realizzando così un'inversione di tendenza rispetto al consumo di suolo libero e valorizzando l'ambiente urbano?

## **1. Aspetti critici della riqualificazione urbanistica e ambientale delle aree industriali dismesse**

La concezione del rapporto tra pubblico e privato, sotteso all'attuazione degli strumenti urbanistici, è profondamente mutata nel corso del tempo. Appare evidente come la natura di questa relazione abbia influenzato la crescita e la trasformazione delle nostre città, passando da una logica di pubblicizzazione dei costi e privatizzazione dei benefici (Urbani, 2007) a una di maggiore riequilibrio degli interessi in gioco. In particolare, dalla fine degli anni '80, possono essere annoverate, tra le politiche di recupero e riqualificazione delle aree urbane, quelle riguardanti il riuso dei siti industriali dismessi, attuate attraverso il ricorso a programmi complessi. Con questo termine, s'indicano solitamente le molteplici tipologie di programmi introdotti su base comunitaria, nazionale e regionale, che hanno rappresentato una delle maggiori novità nel quadro degli strumenti gestionali per l'attuazione dei piani urbanistici, soprattutto negli anni '90. Questi hanno segnato un cambiamento di ruolo, strategia e modi d'azione da parte dell'ente pubblico nella gestione del processo di sviluppo urbano (Saccomani, 2004). Va inoltre ricordato che il ricorso a questi strumenti ha fornito la possibilità di attuare importanti processi di rigenerazione urbana attraverso la realizzazione di progetti rilevanti, nonostante le scarse risorse a disposizione.

In ogni caso, l'attuazione di un progetto di trasformazione urbana trova sede in un'area che il piano regolatore identifica come 'ambito di trasformazione'. Tali ambiti sono stati, a volte, inseriti all'interno di programmi complessi, mentre, in altri casi, il loro recupero è stato governato attraverso strumenti operativi ordinari, già previsti dal Piano Regolatore Generale<sup>197</sup>. L'esperienza dei programmi di riqualificazione ha quindi rappresentato soltanto uno dei modi in cui l'amministrazione pubblica ha tentato di recuperare un'area urbana degradata, nel tentativo di promuovere la trasformazione, investendo direttamente risorse pubbliche, di provenienza nazionale o comunitaria, in grado di coprire, in parte, oppure completamente, i costi di demolizione e bonifica dei siti interessati dagli interventi.

Se, dal punto di vista pubblico, gli interventi sulle aree dismesse annoverano tra i loro obiettivi il recupero ambientale e urbanistico, in alternativa a progetti di sviluppo che interessano zone non urbanizzate, la valorizzazione dei suoli – resa possibile dalla modifica dello strumento urbanistico che ne regola la trasformazione – ha come obiettivo fondamentale il rendere economicamente fattibile l'intervento per il privato. Il montaggio di un'operazione di sviluppo immobiliare per il recupero di siti urbani dismessi nasce, infatti, dal confronto tra un'ottica pubblica e una privata, che si concretizza solitamente nella definizione di un accordo tra i due attori, a monte o a valle delle prescrizioni urbanistiche imposte dal Piano Regolatore Generale. Tale accordo ruota fondamentalmente attorno ai seguenti aspetti: a) la modifica della

---

<sup>197</sup> L'attuazione degli interventi avviene, di norma, mediante autorizzazione, concessione o concessione convenzionata o attraverso strumento urbanistico esecutivo.

destinazione d'uso e definizione degli indici di edificabilità che regolano la trasformazione; b) la quantificazione delle opere di urbanizzazione delle aree a servizio degli insediamenti realizzati; c) la cessione di aree/opere pubbliche aggiuntive da parte del privato oltre a quelle dovute a copertura degli standard urbanistici.

Tuttavia, in alcuni casi, i modi di trasformazione previsti dal piano regolatore non hanno garantito al privato sufficienti introiti, in termini di redditività dell'investimento e, per questo motivo, si è deciso di non procedere alla realizzazione delle opere. Le motivazioni di questa decisione sono da ricercarsi, ad esempio, nelle mutate condizioni di mercato rispetto a ciò che era stato definito nel progetto preliminare, oppure, semplicemente, negli elevati costi di bonifica che le aree richiedevano per essere rese idonee all'insediamento di nuove funzioni.

Se si concentra poi l'attenzione sui costi di bonifica, occorre segnalare che, dal punto di vista normativo<sup>198</sup>, è stabilito che l'onere spetti al soggetto responsabile della contaminazione<sup>199</sup>, proprietario o meno dell'area inquinata. Occorre però considerare i modi con i quali i costi di bonifica sono stati trattati per la verifica della fattibilità economico-finanziaria di un investimento. Infatti, la quantificazione dei costi di bonifica potrebbe rappresentare un'opportunità, piuttosto che un onere aggiuntivo, se fosse possibile comprenderli tra gli oneri di urbanizzazione<sup>200</sup> e, pertanto, scomutarli.

La bonifica dei suoli interessati dagli interventi di trasformazione urbana si configura dunque come un'operazione complessa, influenzata da alcune variabili, che non è possibile stimare con certezza, quali ad esempio: il costo degli interventi, i tempi di attuazione e la certezza del raggiungimento degli obiettivi del progetto. Considerando l'incertezza che caratterizza tali interventi, sia dal punto di vista dei costi – difficili da stimare a priori – sia da quello dei tempi di realizzazione, legati alle differenti tecniche di recupero ambientale, sarebbe più utile puntare alla definizione

---

<sup>198</sup> L'articolo 242 del D. Lgs 152 del 2006 (Testo Unico dell'Ambiente) stabilisce che *“al verificarsi di un evento che sia potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento mette in opera entro ventiquattro ore le misure necessarie di prevenzione [...] La medesima procedura si applica all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione”*.

<sup>199</sup> Tuttavia l'articolo 250 del Testo Unico dell'ambiente stabilisce che *“qualora i soggetti responsabili della contaminazione non provvedano direttamente [...], le procedure e gli interventi di cui all'articolo 242 sono realizzati d'ufficio dal comune territorialmente competente e, ove questo non provveda, dalla regione [...]”*. In questo caso il pubblico che si sostituisce al privato per l'esecuzione degli interventi di bonifica, come indicato dall'articolo 253 del testo può rivalersi direttamente sull'area bonificata. Nel caso in cui il proprietario dell'area non sia responsabile dell'inquinamento ovvero l'autorità competente giustifica l'impossibilità di accertare l'identità del soggetto responsabile o l'esercizio/infruttuosità di azioni di rivalsa nei suoi confronti, questi può essere tenuto a rimborsare le spese per gli interventi adottati dall'autorità competente soltanto nei limiti del valore di mercato del sito determinato a seguito dell'esecuzione degli interventi medesimi. Invece nel caso in cui il proprietario non responsabile dell'inquinamento abbia spontaneamente provveduto alla bonifica del sito inquinato, ha diritto di rivalersi nei confronti del responsabile dell'inquinamento per le spese sostenute e per l'eventuale maggior danno subito. Inoltre l'art. 253 comma 5 del D. Lgs. 152/2006 indica che può essere previsto un contributo pubblico stabilito entro il limite massimo del cinquanta per cento delle relative spese qualora sussistano preminenti interessi pubblici connessi a esigenze occupazionali o di tutela igienico-sanitaria e ambientale.

<sup>200</sup> Tra l'altro, tale ipotesi sembrerebbe plausibile secondo quanto indicato all'articolo 266, comma 1, del decreto legislativo n. 152 del 2006. In tale normativa, infatti, tra le attrezzature sanitarie, riconosciute tra le opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera g), della legge 29 settembre 1964, n. 847, *“sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati [...] alla bonifica di aree inquinate”*.

della dimensione ‘ottima’ dell’investimento in grado di rendere fattibile, anche dal punto di vista economico, il recupero dell’area. In breve, come si vedrà nei prossimi paragrafi, non è possibile considerare la bonifica e il recupero di un sito contaminato come un evento indipendente dalle decisioni di sviluppo urbanistico che lo interessano, così come occorre considerare il valore dell’area condizionato dalle future ipotesi di sviluppo e dall’incertezza che le contraddistingue.

## **2. Valutare la fattibilità: dall’Analisi dei Flussi di Cassa scontati (AFCs) alla Teoria delle Opzioni Reali (TOR)**

Gli attori privati, coinvolti nell’attuazione dei progetti di riqualificazione urbana, sono rappresentati sostanzialmente dal proprietario fondiario, dal promotore immobiliare e dall’impresa di costruzione. Il comportamento di questi è, di solito, guidato da una logica di tipo ‘sequenziale’ (Talarico, 2012). In questa direzione, la risorsa suolo edificabile, nel passaggio dalla sua configurazione iniziale – area dismessa – a quella finale – area adatta all’insediamento delle funzioni previste all’interno del progetto – è interessata da una valorizzazione in corrispondenza di ciascun passaggio di proprietà: dal proprietario fondiario al promotore immobiliare e da quest’ultimo al costruttore, sino agli acquirenti finali. Ogni passaggio della proprietà giuridica dovrebbe garantire una giusta remunerazione del capitale di rischio e dei cosiddetti oneri finanziari.

Lo strumento utilizzato tradizionalmente per la valutazione della redditività degli investimenti immobiliari è rappresentato dall’Analisi dei Flussi di Cassa scontati (AFCs), altrimenti conosciuta in Italia come Analisi Costi Ricavi (ACR)<sup>201</sup>. Come risaputo, la fattibilità economico-finanziaria della trasformazione di un’area è verificata se l’investimento genera un rendimento definito come accettabile in rapporto a un tasso di rendimento opportunità (Prizzon, 2001; Ingaramo *et al.*, 2012) che tiene conto, in questo specifico caso, anche della presenza dei costi di bonifica.

Solitamente, per la verifica della fattibilità della trasformazione di un’area urbana dismessa, i costi per il recupero ambientale tendono a essere considerati nell’insieme dei costi da sostenere. Questo metodo di valutazione appare appropriato se, rispetto al valore dell’area, i costi di bonifica hanno un peso marginale, tanto da poter diventare oggetto di contrattazione tra proprietario fondiario e promotore immobiliare. Naturalmente, ciò è pertinente a una situazione ove il proprietario fondiario e il promotore immobiliare non sono lo stesso soggetto, ossia essi sono responsabili, rispettivamente, dei costi di bonifica e dello sviluppo immobiliare. Viceversa, la crescita del peso dei costi di bonifica – non sufficientemente compensata dai ricavi ipotizzati in corrispondenza di determinate destinazioni d’uso – potrebbe non rendere fattibile l’intera operazione. Ci si potrebbe trovare di fronte alla necessità di ripensare l’intera trasformazione urbanistica, nella definizione delle destinazioni d’uso e/o degli indici di edificabilità, oppure di riprogettare l’intervento di bonifica previsto, rendendolo comunque compatibile con le destinazioni d’uso ipotizzate. In

---

<sup>201</sup> Poiché l’AFCs è una tecnica quantitativo-monetaria, non sono presi in considerazione, né eventuali costi-opportunità di progetti alternativi, né aspetti qualitativi non monetizzabili: per misurare queste esternalità si ricorre, come risaputo, ad altri tipi di procedure, quali l’Analisi Costi-Benefici o le tecniche multicriteria.

questi casi, anche la decisione circa l'investimento per la bonifica diventa strategica, al pari della decisione di procedere alla riqualificazione urbanistica del sito.

Quest'ultimo aspetto, se gestito secondo un approccio più flessibile (Luehrman, 1995; 1998a; 1998b; Kodukula & Papudesu, 2006; Bravi, 2013) che tenga conto dell'incertezza come flessibilità implicita nel progetto – Teoria delle Opzioni Reali (TOR)<sup>202</sup> – può aiutare a identificare le fonti di valore e a gestire l'incertezza (Bravi *et al.*, 2014). La formulazione matematica per il calcolo del valore di opzione, associato alla decisione strategica della riqualificazione ambientale, propedeutica a quella dello sviluppo urbanistico, si sostanzia nella nota formula di *Black & Scholes*<sup>203</sup>. Il linguaggio di tale formulazione è piuttosto complesso e la sua argomentazione esula dagli obiettivi di questo studio, ma il calcolo del valore di opzione ( $C$ ), cui si perviene dall'applicazione della sopracitata formula, è frutto di una serie di parametri di input che assumono precisi significati. Più nello specifico, il prezzo di esercizio  $X$  corrisponde al costo da sostenere per la bonifica dei suoli; tale costo potrà essere stimato una volta scelta la tecnica di bonifica che consentirà il recupero delle aree in coerenza con le destinazioni previste dalla trasformazione. Il valore dell'attività sottostante  $S_0$  corrisponde al valore dell'area edificabile pronta a ospitare le nuove destinazioni d'uso, nell'ipotesi che su di essa non debbano essere eseguiti interventi di bonifica; tale valore è espressione del prezzo di vendita che il promotore immobiliare sarà disposto a pagare per acquisire l'area e procedere alla trasformazione. Il prezzo dell'area edificabile potrà essere stimato definendone il valore di trasformazione mediante l'utilizzo dell'AFCs senza considerare i costi della bonifica. La volatilità  $\sigma$  del sottostante si riferisce alla varianza della distribuzione empirica dell'evento e alla misura della deviazione standard. In questo caso il riferimento è al valore delle aree edificabili. Il tasso d'interesse privo di rischio  $r_f$  corrisponde al tasso opportunità di un investimento di pari durata caratterizzato da un profilo di rischio molto basso come, ad esempio, quello dei titoli di Stato italiani. Infine, il tempo di scadenza dell'opzione  $T$  è pari al periodo di tempo entro il quale il promotore immobiliare può decidere di realizzare gli interventi di bonifica per avviare lo sviluppo urbanistico dell'area.

L'applicazione della TOR alla base del presente studio vuole invece proporre una diversa sistematizzazione del processo di verifica della fattibilità di un progetto di sviluppo immobiliare che contempla la preventiva bonifica del suolo per renderlo idoneo all'edificazione. Tale verifica passa attraverso tre fondamentali passaggi che consentono:

<sup>202</sup> La teoria delle opzioni reali scaturisce da una riflessione sull'analogia tra beni reali e mercati finanziari, o meglio, dal concetto di interdipendenza e garanzia di un investimento. La teoria delle opzioni finanziarie offre infatti validi spunti per la definizione di un approccio organico alla valutazione degli investimenti in condizioni d'incertezza. A questo proposito, l'approccio delle opzioni reali utilizza gli input e i concetti tipici dei mercati finanziari, ma, mentre le opzioni finanziarie sono specificate dettagliatamente nel contratto, le opzioni reali incorporate in investimenti strategici devono essere individuate e specificate.

<sup>203</sup> L'impianto teorico che sta alla base dell'applicazione della TOR risale ai lavori seminali di Fisher Black, Myron Scholes e Robert Merton (1973) nel campo della teoria finanziaria. La formula di Black&Scholes è la seguente:  $C = S_0 N(d_1) - N(d_2) X \exp(-rT)$  ove  $C$  è il valore dell'opzione,  $S_0$  è il valore attuale del sottostante (valore del terreno),  $X$  è il prezzo di esercizio (costo di bonifica),  $r$  è il tasso privo di rischio,  $T$  è il tempo di scadenza dell'opzione,  $d_1 = [\ln(S_0/X) + (r + 0,5\sigma^2)T] / \sigma\sqrt{T}$  e  $d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{T}$ ,  $\sigma$  rappresentano la volatilità annua del sottostante,  $N(d_1)$  e  $N(d_2)$  il valore della distribuzione normale standardizzata di  $d_1$  e  $d_2$ .

- a) di determinare il valore  $S_0$ , il rendimento atteso  $E_{0[rs]}$  e la deviazione standard  $\sigma_{[rs]}$  del sottostante – identificato, come già accennato, con il terreno edificabile – verificando l’impatto dei costi di bonifica su tali parametri, noti il rendimento privo di rischio  $r_f$ , il prezzo dell’immobile  $P_{0[V]}$  edificato su tale terreno, i costi necessari per la sua realizzazione  $K$ , il suo rendimento atteso  $E_{0[rv]}$  e la sua deviazione standard  $\sigma_{[rv]}$ .
- b) di elaborare, in relazione alle specifiche del progetto, strategie attive attuabili in un’ottica di possibile collaborazione tra ente pubblico e promotore immobiliare, al fine di innescare la fase di bonifica, propedeutica a quella dello sviluppo immobiliare. In particolare, nel caso in cui i costi di bonifica fossero di entità non trascurabile rispetto al valore di mercato dell’area, una volta calcolato il valore di opzione  $S_{0riq}$  per mezzo della formula di *Black & Scholes* e avendo implementato  $S_0$ ,  $\sigma_{[rs]}$ , il prezzo di esercizio  $X$ , oltre a  $r_f$  e alla scadenza dell’opzione  $T$ , la fattibilità della fase di bonifica sarà verificata tramite il cosiddetto ‘spazio delle opzioni’ (*option space*). Quest’ultimo è una rappresentazione planimetrica costituita da tutti i possibili stati del valore di opzione, tenuto conto dei mutamenti di mercato conseguenti l’approssimarsi della scadenza dell’investimento e di quelli legati alle variazioni della volatilità  $\sigma_{[rv]}$  – e di riflesso di  $\sigma_{[rs]}$  – che, modificando dinamicamente tale rappresentazione, condizionano lo stesso valore di opzione;
- c) di aggiungere, a complemento dei principali output, un nuovo strumento informativo, che computa la probabilità di esercizio dell’opzione  $P_e$  utilizzando un metodo alternativo alla formula di *Black & Scholes*, più intuitivo e trasparente, basato sulla simulazione Monte Carlo (Reguzzoni *et al.*, 2011)<sup>204</sup>.

Saranno quindi proposte, come accennato, alcune strategie, d’iniziativa pubblica-privata, che si prefiggono l’obiettivo di contribuire a risolvere l’incertezza legata all’attesa, da parte del promotore stesso, nello sviluppo di un’area industriale dismessa.

### 3. Un’esemplificazione dello sviluppo urbanistico di un’area industriale dismessa

Si consideri il caso di un’area urbana dismessa<sup>205</sup> per la quale lo strumento urbanistico consente la trasformazione, con cambio di destinazione d’uso, da industriale a residenziale – edilizia convenzionata – e per attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) ai piani terra delle abitazioni. Tale area, sita in Torino, con un’estensione pari a circa 14.177 €/mq. di Superficie Territoriale (ST), costituisce il Sub Comprensorio 3 (*Michelin Nord*), del Comprensorio *Michelin* sul quale, in base alle previsioni del PRiU di ‘Spina 3’<sup>206</sup>, è stato possibile realizzare 35.680 mq. di Superficie

<sup>204</sup> La tecnica di simulazione Monte Carlo, appartenente ai metodi statistici non parametrici; essa consente d’implementare l’incertezza relativa agli elementi sensibili di un’analisi sostituendo i valori puntuali con una distribuzione di probabilità, al fine di produrre migliaia di scenari differenti. In altre parole, cerca di esplorare in modo denso tutto lo spazio dei parametri del fenomeno.

<sup>205</sup> Si tratta dell’area nella quale è stato realizzato uno dei villaggi media previsti per le XXe Olimpiadi Invernali di Torino 2006. I lavori di demolizione e bonifica dei suoli sono iniziati nel luglio 2003, mentre i lavori di realizzazione delle superfici sono iniziati nel novembre dello stesso anno e ultimati a fine 2005.

<sup>206</sup> Tale area è inserita all’interno del Programma di Riqualificazione Urbana (PRiU) Spina 3, comprensorio Michelin Nord. Il PRiU Spina 3 è stato avviato il 30 dicembre 1998 con la

Lorda di Pavimento (SLP), di cui 34.004 mq. di SLP destinati ad edilizia residenziale convenzionata e 1.676 mq. destinati ad ASPI. Per insediare le nuove destinazioni d'uso sono state necessarie operazioni di demolizione e bonifica dei suoli<sup>207</sup>. Il costo di questi interventi stimato, all'anno 2003, è pari a 516.000 €<sup>208</sup>. Sempre in riferimento allo stesso anno, in base all'ipotesi di trasformazione prevista, il valore del terreno è stabilito in 303,97 €/mq. SLP o 765 €/mq. ST. Il valore dell'area ceduta dal proprietario fondiario è quindi complessivamente pari a 10.845.615 €. L'impatto dei costi di bonifica sul valore complessivo dell'area appare dunque trascurabile ed è pari a circa il 5% del valore, tanto da poter assimilare questo caso alle aree che non richiedono interventi di bonifica.

Approfittando di questo esempio concreto e nel caso in cui, valutata la capacità edificatoria dell'area e il conseguente valore di mercato sulla base della destinazione d'uso prevista, l'impatto dei costi di bonifica non fosse poi così marginale, è possibile mostrare, a titolo esemplificativo, altri scenari. Se, ad esempio, per l'area in esame, si fosse stimato un volume di terreno contaminato pari a 100.000 mc.<sup>209</sup> sarebbe stato necessario definire un differente intervento di bonifica, rispetto a quello che ha caratterizzato il caso in esame. In Tabella 1 sono indicati alcuni interventi di bonifica e la relativa stima dei costi compatibili con lo scenario ipotetico.

Sulla base dei costi stimati, la bonifica dell'area tramite l'intervento di escavazione totale e smaltimento dei terreni contaminati presso un impianto esterno non è compatibile con l'ipotesi di trasformazione prevista. Questo perché evidentemente i costi superano notevolmente il valore di mercato dell'area e il proprietario fondiario non sarebbe disposto a cedere il sito bonificato al promotore immobiliare a un prezzo inferiore ai costi di bonifica di sua competenza. Lo stesso vale per il promotore immobiliare che, acquistando l'area da bonificare, non sarebbe disposto ad accollarsi costi di bonifica superiori al valore di mercato finale. Per le altre tipologie d'intervento di bonifica indicate, i costi sono invece compatibili con il valore di mercato stimato.

---

sottoscrizione dell'Accordo di Programma tra il Ministero dei Lavori Pubblici, il Comune di Torino e la Regione Piemonte. In generale tali programmi, finanziati dalla legge 179 del 1992 si propongono di avviare azioni di riqualificazione urbana con la partecipazione di soggetti e risorse pubblici e privati.

<sup>207</sup> Sulla base dei risultati della caratterizzazione del sottosuolo e della qualità della falda superficiale a monte e a valle del sito, sono stati definiti i seguenti interventi di riqualificazione ambientale: bonifica e rimozione di serbatoi interrati nonché delle relative tubazioni di collegamento con gli impianti esistenti e verifica della qualità del terreno al di sotto dei serbatoi, rimozione delle tubazioni interrate a servizio degli impianti, rimozione di manufatti contenenti amianto prima della demolizione dei fabbricati.

<sup>208</sup> Tali costi, sulla base della normativa vigente a carico dell'attuale proprietà, nei fatti, sono stati poi sostenuti dalle imprese di costruzione che hanno acquistato l'area edificabile e realizzato il progetto di trasformazione urbana, sulla base di quanto indicato nei contratti di compravendita delle aree edificabili.

<sup>209</sup> Si tenga conto, ad esempio, di una contaminazione dei terreni fino a 8 – 10 metri di profondità, senza il raggiungimento del livello della falda acquifera superficiale.

**Tabella 1. Stima dei costi di bonifica nell'ipotesi di sito contaminato**

	€/mq. ST	Totale €	€/mq. SLP
Caso studio	35	516.000	15
Capping superficiale su tutta l'area	75	1.063.275	30
Escavazione totale (100.000 mc di terra) e messa in sicurezza in sito dei terreni contaminati	168	2.374.648	67
Escavazione parziale (80.000 mc di terra) e messa in sicurezza in sito dei soli terreni che comportano rischio non accettabile	145	2.055.665	58
Escavazione totale (100.000 mc di terra) e smaltimento dei terreni contaminati presso impianto esterno	1.550	21.974.350	616

Fonte: ns. elaborazione su studio condotto da TRS Servizi e Ambiente, Anno 2009.

### 3.1 Calcolo del valore $S_0$ , del rendimento atteso $E_0[r_s]$ e della deviazione standard $\sigma_{[rs]}$ del sottostante

Questa prima procedura ha per obiettivo il calcolo del valore del sottostante  $S_0$  e della sua deviazione standard  $\sigma_{[rs]}$  per un loro eventuale successivo utilizzo, come input, nella formula di *Black & Scholes*. L'applicazione di quest'ultima, nel calcolo del valore di opzione, presuppone la definizione di alcuni parametri utili alla verifica della fattibilità della trasformazione. Tali parametri sono costituiti: a) dal prezzo di cessione delle superfici destinate a edilizia residenziale convenzionata fissato in 2.103 €/mq. di superficie commerciale<sup>210</sup>, il cui valore  $E_0[V_1]$  è stato stimato, con riferimento al giugno 2015, in 74.485.312 €; b) dal prezzo di cessione delle superfici destinate ad ASPI pari a 1.775 €/mq. di superficie commerciale<sup>211</sup>.

Nel dettaglio, l'operazione di sviluppo, della durata di un anno, concerne la costruzione di un fabbricato a uso residenziale-commerciale il cui valore  $E_0[V_1]$  è stato stimato, sulla base dei prezzi di cessione sopra indicati e applicati alle rispettive destinazioni d'uso, con riferimento al giugno 2015, in 74.485.312 €. Inoltre, ai fini dell'applicazione esemplificativa del modello, il valore accertato  $E_0[S_1]$  dell'area ceduta dal proprietario fondiario, sostenuto nell'anno 2003, è stato aggiornato al 2015 ed è ora pari a 13.275.032 €.

Se assumiamo che, in equilibrio di mercato, gli immobili siano scambiati a prezzi che riflettono lo stesso valore, ciò implica che il premio di rischio, sul rendimento atteso per unità d'investimento, debba essere il medesimo, sia per un progetto destinato alla vendita, sia per un immobile posto a reddito. Quella dell'equilibrio tra i mercati concernenti le due tipologie d'investimento è un'ipotesi strutturale 'forte', considerato che il valore di un terreno edificabile è 'derivato', poiché fondato

<sup>210</sup> Il prezzo di cessione è stato stabilito prendendo come riferimento il prezzo di acquisto di alloggi già realizzati come indicato nella delibera di giunta della Regione Piemonte relativa ai limiti massimo di costo per gli interventi di edilizia sociale sovvenzionata; [http://www.regione.piemonte.it/edilizia/limiti\\_provvisivi.htm](http://www.regione.piemonte.it/edilizia/limiti_provvisivi.htm).

<sup>211</sup> Fonte: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

unicamente sul valore dell'immobile edificabile su esso, detratti i costi di realizzazione (Geltner *et al.*, 2007)<sup>212</sup>.

S'ipotizza, quindi, che i terreni edificabili siano perfettamente correlati con i loro sottostanti e che, conseguentemente, se il valore di questi aumenta, il terreno sul quale l'edificio è costruito varrà anch'esso di più. In conformità a questa ipotesi, i costi di realizzazione attesi  $E_0[K_1]$  potranno essere calcolati come differenza tra i ricavi stimati e il prezzo di acquisizione dell'area e ammonteranno a 61.210.180 €.

Il risultato al quale si perviene nel calcolo dei costi può essere interpretato come un 'valore soglia' che, in un orizzonte di medio-lungo periodo, risolve l'equilibrio tra l'*asset market*, che caratterizza gli investimenti immobiliari e il mercato degli investimenti per la produzione di beni immobili.

Considerati il rendimento atteso annuo dei costi di costruzione,  $E_0[r_k]$ , pari allo 0,301%, ossia quello dei Buoni Ordinari del Tesoro (BOT) emessi dallo Stato italiano nel 2014, il rendimento obiettivo atteso annuo dell'investimento  $E_0[r_v]$  tenendo conto della particolare destinazione d'uso – edilizia residenziale convenzionata – e del mix funzionale pari al 4%, si avrà che il reddito operativo netto annuo ritraibile  $E_0[RON_1]$  sarà pari alla moltiplicazione di  $E_0[V_1]$  per il tasso di rendimento atteso, in sintesi 2.979.412 €.

Applicando l'AFCs, per l'immobile a reddito, in equilibrio di mercato, il prezzo di vendita all'attualità  $V_0$  sarà dato da:

$$V_0 = \frac{E_0[V_1] + E_0[RON_1]}{(1 + E_0[r])^1} = €74.485.312$$

Mentre per lo sviluppo immobiliare il prezzo del terreno  $S_0$  sarà:

$$S_0 = \frac{E_0[V_1]}{(1 + E_0[r_v])^1} - \frac{E_0[K_1]}{(1 + E_0[r_k])^1} = €10.593.903$$

poi possibile utilizzare la formula del TIR (Tasso Interno di Rendimento) per determinare il rendimento atteso dell'operazione di sviluppo:

$$S_0 = \frac{E_0[S_1]}{(1 + TIR)^1}$$

$$TIR = E_0[r_s] = 25,31\%$$

Per quanto concerne il calcolo della deviazione standard  $\sigma_{[r_v]}$  del rendimento atteso dell'immobile a reddito, si esegue una simulazione Monte Carlo, con un numero d'iterazioni pari a 1.000 – considerando  $E_0[V_1]$  una variabile casuale con

<sup>212</sup> Occorre comunque evidenziare che il processo di sviluppo immobiliare, che regola la trasformazione delle aree dismesse, ha come protagonisti pochi attori, tra i quali si riconoscono i proprietari delle aree, che operano fondamentalmente in un regime di monopolio, se non altro per i caratteri di non riproducibilità che connotano la risorsa suolo. Il prezzo delle aree edificabili non è, quindi, solo influenzato dalle dinamiche del mercato immobiliare, ma anche da quest'aspetto non secondario, proprio del mercato fondiario.



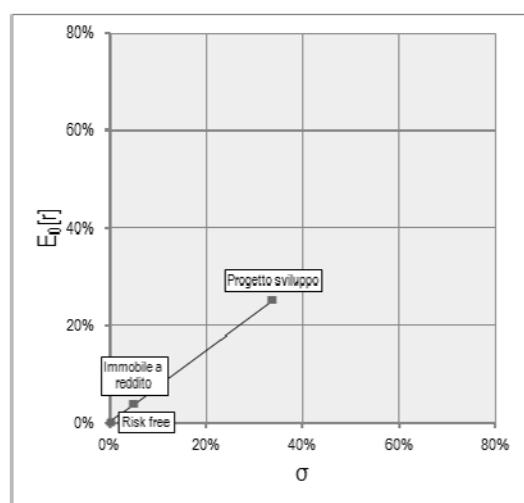
distribuzione normale di media pari a € 74.485.312 e deviazione standard stimata pari al 5% di  $E_0[V_1]$ , con  $V_0$  costante e pari a 74.485.312 € – e si ricava il TIR per ogni iterazione. Dalla simulazione si ottengono quindi 1.000 possibili TIR riguardo al valore assunto ogni volta dalla variabile casuale  $E_0[V_1]$  con media  $E_0[r_v] = 4,04\%$  e deviazione standard  $\sigma_{[r_s]} = 4,99\%$ . Allo stesso tempo, ogni singolo valore di  $E_0[V_1]$  generato dalla simulazione, è inserito anche nella formula del TIR per il progetto di sviluppo. In questo caso, si ricava  $E_0[r_s] = 25,09\%$ , sostanzialmente simile a 25,31%, come sopra determinato, con una deviazione standard di  $\sigma_{[r_s]} = 33,80\%$ , a conferma del fatto che i prezzi dei terreni edificabili scontano un'elevata incertezza connessa all'andamento della domanda e dell'offerta.

A questo punto, è possibile rendere esplicita la relazione rischio-rendimento considerando, per ciascuna tipologia d'investimento, i punti sul piano cartesiano identificati dalle coppie di valori  $E_0[r]-\sigma_{[r]}$  (Fig. 1) e verificare, attraverso le due distribuzioni normali dei rendimenti dell'immobile a reddito e del progetto di sviluppo, il diverso profilo di rischio dei due investimenti (Fig. 2).

Essendo i due *asset* perfettamente correlati, i loro rapporti con il mercato saranno gli stessi e ciò significa che la misura di rischio relativo – ossia il rapporto tra le deviazioni standard  $\sigma_{[r_s]}$  e  $\sigma_{[r_v]}$  – sarà pari al rapporto tra i premi al rischio  $PR_s$  e  $PR_v$  dei due *asset*. In altre parole, il valore del terreno edificabile  $P_0[S]$  si fonda sul principio secondo il quale l'investimento in un immobile a reddito o in uno destinato alla vendita, con un fabbricato identico, devono fornire il medesimo premio di rischio per unità d'investimento. Infatti, in equilibrio di mercato, entrambi forniscono un premio di rischio dello 0,7398% ogni 1%. Se così non fosse, gli investitori tenderebbero a vendere uno dei due *asset* per acquistare l'altro, facendo scendere il prezzo del primo e determinando l'ascesa del prezzo del secondo fin quando il premio di rischio per unità d'investimento non tornasse allo stesso livello per entrambi.

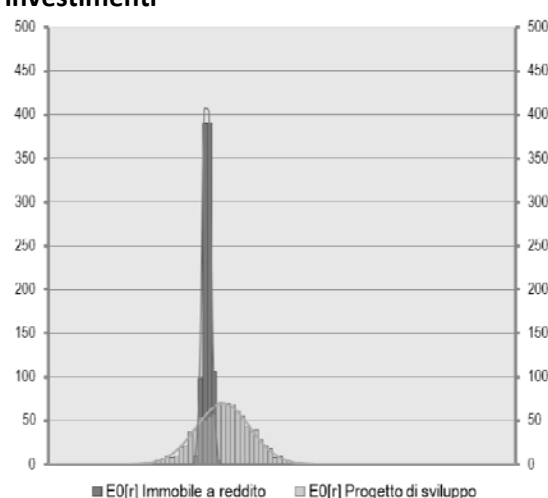
Il prezzo del terreno = € 10.593.903 e la deviazione standard del suo rendimento atteso  $\sigma_{[r_s]} = 33,80\%$  possono essere assunti, nel caso in cui i costi di bonifica fossero significativamente elevati, come dati di input nella formula di *Black & Scholes*.

**Figura 1. Relazione rischio-rendimento**



Fonte: ns. elaborazione

**Figura 2. Profilo di rischio dei due investimenti**



### 3.2 Verifica di fattibilità dell'operazione di sviluppo immobiliare al variare dei costi di bonifica

A questo punto può essere sviluppata un'analisi dello scenario aleatorio che prevede la variazione dei costi di bonifica e una loro differente incidenza sugli output del processo di sviluppo immobiliare. L'obiettivo dell'analisi è quello di mettere in evidenza le possibilità di gestire il rischio dell'operazione con maggiore razionalità, mitigando il *downside risk* e amplificando nel frattempo l'*upside risk*<sup>213</sup>, al fine di rendere più conveniente, in un'ottica di cooperazione pubblico-privato, il recupero di questa tipologia di aree.

#### 3.2.1 Valore aggiunto dell'attesa

Occorre premettere che i costi di bonifica dell'area, resi necessari per l'insediamento delle destinazioni d'uso in progetto, sono stati aggiornati al 2015 e sono pari a 632.616 €. L'incidenza di tali costi su quelli di realizzazione calcolati nel paragrafo precedente è di circa l'1,03%. Conteggiando i costi di bonifica tra quelli di realizzazione del progetto, il costo complessivo dell'opera  $E_0[K_1]$  ammonterebbe quindi a 61.842.796 €. In conseguenza di ciò, il prezzo del terreno edificabile  $S_0$  dovrebbe diminuire di pari importo, raggiungendo i 9.963.185 € e determinando un incremento del rischio d'investimento, con un rendimento atteso  $E_0[r_S]$  che sale al 26,89% e una deviazione standard  $\sigma_{[r_S]}$ , anch'essa in crescita, pari al 35,94%.

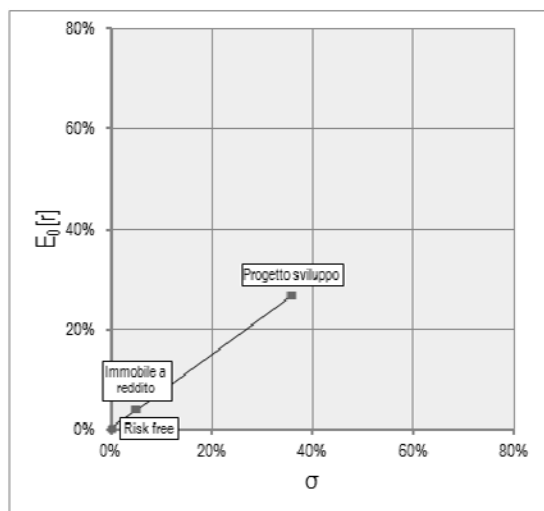
È da segnalare che, in tal caso, tanto il prezzo, quanto la volatilità del terreno, non cambiano in modo significativo, tenuto conto che tali parametri devono comunque riferirsi a una condizione di mercato ordinaria e, pertanto, anche la bonifica può essere inglobata nell'operazione di sviluppo immobiliare. Le Figure 3 e 4 indicano, rispettivamente, la relazione rischio-rendimento con riferimento ai nuovi valori del terreno edificabile  $E_0[r_S]$  e della volatilità  $\sigma_{[r_S]}$  e, più in generale, il rapporto che lega la volatilità del prezzo del terreno edificabile all'aumento percentuale dei costi di realizzazione del progetto, mostrando quanto la volatilità sia sensibile a piccole variazioni di tali costi.

In una situazione nella quale i costi di bonifica dei suoli non rivestono più un ruolo marginale in rapporto ai costi di realizzazione del progetto – come indicato in precedenza – decidere di posticipare l'investimento, in attesa che le condizioni di mercato migliorino, adottando una strategia del tipo *wait and see*, potrebbe rivelarsi una strategia vincente.

---

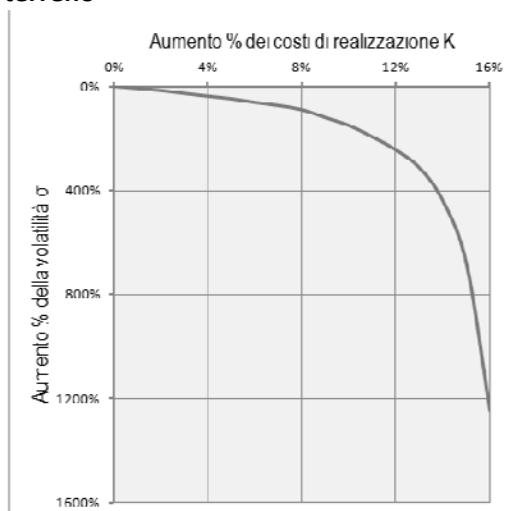
<sup>213</sup> Nel campo dell'analisi degli investimenti finanziari, il *downside risk* è una stima della potenzialità di un titolo di subire un calo del proprio valore, se cambiano le condizioni di mercato, facendo riferimento al peggiore tra gli scenari possibili, o a quanto l'investitore rischia 'al limite' di perdere. In tale direzione, alcuni investimenti hanno una quantità limitata di *downside risk*, mentre altri presentano addirittura una quantità infinita. L'*upside risk* si riferisce, specularmente, alla possibilità che un titolo incrementi il suo valore. Tenere conto, separatamente, dell'*upside risk* e del *downside risk* – considerando l'asimmetria dei comportamenti degli agenti economici di fronte ai guadagni e alle perdite – consente di superare l'approccio del Capital Asset Pricing Model, secondo il quale i  $\beta$  'al rialzo' e 'al ribasso' sono, in realtà, la stessa cosa.

**Figura 3. Relazione rischio-rendimento**



Fonte: ns. elaborazione

**Figura 4. Relazione costi K-volatilità σ del terreno**



La possibilità, per il promotore immobiliare, di rimandare la decisione d'investimento può, infatti, produrre due distinte fonti di valore aggiunto. In primo luogo, è più conveniente differire i costi, perché questo, a parità di altri fattori, consente di guadagnare il 'valore finanziario del tempo' su tali spese. Una misura di tale valore può essere data dal seguente esempio: se si decide di affidare a una banca una somma di denaro tale da produrre interessi sufficienti a finanziare nel complesso i costi necessari per esercitare l'opzione, tale importo sarà dato dal valore attuale  $VA$  del prezzo di esercizio  $X$ . Per calcolare  $VA(X)$  si dovrà scontare all'attualità il prezzo di esercizio  $X$  al tasso d'interesse privo di rischio  $r_f$ <sup>214</sup> e il valore aggiunto sarà pari alla differenza tra  $X$  e  $VA(X)$ .

L'incremento di valore dovuto al fattore tempo può essere misurato in termini di ricchezza monetaria generata adottando la decisione strategica di posticipare l'investimento. Dal punto di vista della TOR, tale incremento di valore viene espresso in termini di Valore Attuale Netto (VAN)<sup>215</sup> cosiddetto 'modificato'. Tale indicatore è calcolato analogamente al VAN e consente di ponderare la valenza strategica delle decisioni d'investimento poiché è in grado di tener conto dell'interazione esistente tra le alternative attuali e le possibili decisioni future. In altre parole, il VAN 'modificato' conteggia in qualche modo l'incremento di valore dovuto al fattore tempo e risulta quindi maggiore del VAN 'statico' poiché, per restare all'esempio di cui sopra, include

<sup>214</sup> Per completezza la formulazione matematica è la seguente  $VA(X) = \frac{X}{(1 + r_f)^T}$ .

<sup>215</sup> Come risaputo, il VAN è l'indicatore per eccellenza della bontà di un investimento, poiché sottrae a flussi di cassa positivi almeno una posta negativa ed è, al contempo, attuale, poiché riporta il valore dei flussi distribuiti lungo l'orizzonte temporale a un unico istante, ossia quello in corso. Le due regole basilari della decisione d'investimento basata sul VAN sono le seguenti: a) il progetto deve produrre ricchezza e pertanto non si opta mai per un'alternativa che presenti un  $VAN < 0$ ; b) tra differenti alternative d'investimento, si sceglie quella che massimizza l'ammontare del VAN.

gli interessi accumulati durante l'attesa<sup>216</sup>. Ai fini della presente trattazione, il VAN 'modificato' rappresenta il valore dell'opzione  $S_{0,riq}$  che, occorre ricordare, non è nient'altro che l'espressione del prezzo di vendita che il promotore immobiliare sarà disposto a pagare per acquisire l'area da bonificare e procedere alla trasformazione.

Per motivi pratici, è più conveniente convertire tale differenza in quoziente, creando una prima nuova unità di misura utile alla verifica della fattibilità dell'investimento e denominata  $VANq$ <sup>217</sup> – o *value to cost* – proprio perché la relazione tra valore e costo è esplicitata come quoziente. Se il VAN 'modificato' è positivo,  $VANq$  sarà maggiore di uno; se il VAN 'modificato' è zero,  $VANq$  sarà uguale a uno; se il VAN 'modificato' è negativo,  $VANq$  sarà minore di uno.

In secondo luogo, l'attesa può comportare variazioni di valore dell'*asset* da acquisire che, in caso di congiuntura favorevole, potranno innescare l'esercizio dell'opzione. Tale valore aggiunto non è per niente contemplato nell'AFCs tradizionale e quindi non è misurato in termini di VAN 'statico' perché, in questo caso, la decisione non è procrastinabile. Premesso che, ovviamente, sarebbe complicato stimare direttamente il valore aggiunto dovuto alla variazione dell'*asset*, è tuttavia possibile misurare l'incertezza connessa con tale grandezza, attraverso la deviazione standard, delegando alla formula di *Black & Scholes* il compito di quantificare il valore aggiunto associato. La volatilità cumulata del sottostante sarà quindi data dal prodotto tra la volatilità del rendimento atteso associata al prezzo del terreno edificabile e la radice quadrata del tempo che può essere, a tutti gli effetti, identificata come una seconda nuova unità di misura  $\sigma_{[rs]} * \sqrt{T}$ .

### 3.2.2 Rappresentazione dello spazio delle opzioni

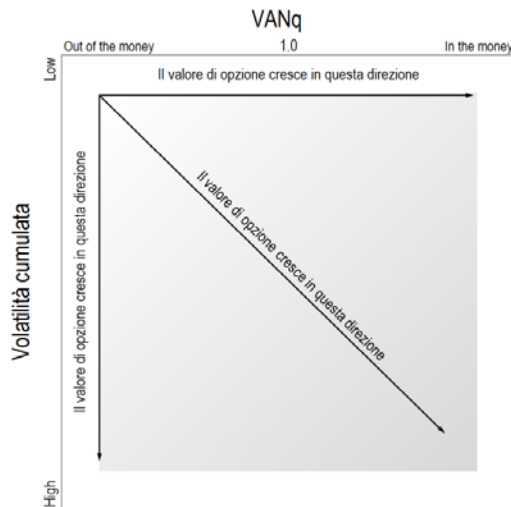
Le due nuove unità di misura  $VANq$  e  $\sigma_{[rs]} * \sqrt{T}$ , contengono tutte le informazioni necessarie per determinare il valore di opzione come una *call option* europea utilizzando la formula di *Black & Scholes*, poiché esse catturano il valore aggiunto relativo al differimento dei costi e all'incertezza di mercato contenendo al loro interno tutte le variabili di *input* richieste. Infatti, nella prima unità di misura sono inglobate quattro delle cinque variabili di input ( $S_0; X; r_f; T$ ) della sopracitata formula, mentre la volatilità cumulata combina la quinta, ossia  $\sigma_{[rs]}$ , con  $T$ . In tal modo, utilizzando due sole variabili in luogo di cinque, è possibile costruire una mappa in una scala di grigi, costituita da tutte le possibili combinazioni delle due unità di misura, contestualizzando quindi il valore di opzione  $S_{0,riq}$  legato al differimento dell'attuazione del progetto di sviluppo immobiliare. Al variare delle due metriche utilizzate, ossia  $VANq$  sull'asse  $x$  e  $\sigma_{[rs]} * \sqrt{T}$  sull'asse  $y$ , si può verificare la fattibilità dell'investimento immobiliare, esaminando quindi la possibilità di intraprendere strategie volte ad aumentarne l'appetibilità.

<sup>216</sup> La formula per il calcolo del VAN 'modificato' è la seguente:

$$VAN \text{ mod ificato} = S_0 - VA(X) = \frac{E_0[S_1]}{(1 + E_0[r_s])^T} - \frac{X}{(1 + r_f)^T}.$$

<sup>217</sup> La formula per il calcolo di questa nuova unità di misura è la seguente:  $VANq = \frac{S_0}{VA(X)}.$

**Figura 5. Definizione dello spazio delle opzioni**



Fonte: ns. elaborazione

**Figura 6. Valore di opzione  $S_{0riq}$  espresso come % di  $S_0$**

		VANq															
		0	0.70	0.73	0.75	0.78	0.81	0.84	0.88	0.91	0.96	1.00	1.05	1.11			
Volatilità cumulata	0.00	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	4.76%	9.52%			
	0.04	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.02%	0.26%	1.05%	5.02%	9.58%			
	0.06	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.02%	0.16%	0.72%	2.38%	5.64%	9.67%			
	0.07	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.02%	0.09%	0.36%	1.15%	2.86%	5.84%	9.84%			
	0.08	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.06%	0.20%	0.60%	1.53%	3.34%	6.21%	10.04%				
	0.09	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.04%	0.12%	0.33%	0.84%	1.86%	3.74%	6.56%	10.25%				
	0.10	0.00%	0.00%	0.01%	0.02%	0.07%	0.19%	0.48%	1.08%	2.22%	4.10%	6.87%	10.47%				
	0.11	0.00%	0.01%	0.02%	0.05%	0.12%	0.29%	0.64%	1.32%	2.53%	4.44%	7.16%	10.68%				
	0.12	0.00%	0.01%	0.03%	0.08%	0.18%	0.39%	0.81%	1.56%	2.82%	4.75%	7.45%	10.89%				
	0.12	0.01%	0.02%	0.05%	0.11%	0.24%	0.50%	0.97%	1.79%	3.10%	5.05%	7.71%	11.09%				
	0.13	0.02%	0.03%	0.08%	0.16%	0.32%	0.62%	1.15%	2.02%	3.37%	5.33%	7.97%	11.30%				
	0.14	0.02%	0.05%	0.11%	0.21%	0.40%	0.74%	1.32%	2.24%	3.62%	5.56%	8.22%	11.49%				
	0.14	0.04%	0.07%	0.14%	0.27%	0.49%	0.87%	1.49%	2.45%	3.87%	5.85%	8.45%	11.69%				
	0.15	0.05%	0.10%	0.18%	0.33%	0.58%	1.00%	1.66%	2.66%	4.11%	6.09%	8.68%	11.88%				
	0.15	0.07%	0.13%	0.23%	0.40%	0.68%	1.13%	1.83%	2.87%	4.34%	6.33%	8.90%	12.06%				

Qui di seguito si propongono alcune possibilità di lettura delle Figure 5 e 6. Sull'asse delle x, il VANq cresce da sinistra verso destra: elevati valori di questo indicatore possono dipendere da un alto valore del sottostante  $S_0$  – prezzo del terreno – oppure da  $X$  – costi di bonifica – e quindi  $VA(X)$  bassi<sup>218</sup>. In tal senso, al verificarsi, nell'orizzonte temporale entro cui si decide di differire l'investimento, di una delle due circostanze sopra citate, si ha come effetto l'incremento del valore di opzione  $S_{0riq}$ . La volatilità cumulata è rappresentata sull'asse y e cresce dall'alto verso il basso, determinando la crescita di  $S_{0riq}$ : alti valori di  $\sigma_{[rs]} * \sqrt{T}$  sono connessi con la maggiore incertezza riguardo il valore del sottostante  $S_0$  – prezzo del terreno – e con la possibilità di differire la decisione d'investimento più a lungo (Fig. 5).

La mappatura di questo spazio bidimensionale, definito 'spazio delle opzioni', permette di verificare l'aumento di  $S_{0riq}$  muovendosi verso il basso, verso destra o in entrambe le direzioni. La prima riga dello spazio è quella corrispondente alla volatilità cumulata pari a zero, perché non è possibile differire la decisione, oppure perché l'opzione è scaduta. In tal caso, la fattibilità dell'investimento dipende indifferentemente dal VAN 'statico' o dal VANq, per cui se  $VANq \leq 1$  l'investimento andrà abbandonato, mentre, se  $VANq \geq 1$  l'investimento potrà essere intrapreso. Più in generale (Fig. 6), le zone bordate in nero sono quelle che identificano i progetti sui quali non investire, mentre le zone grigio chiaro-bianche indicano quelli che, a causa di un  $VANq \leq 1$ , andrebbero probabilmente abbandonati, a eccezione, forse, di quelli ubicati più in basso, in virtù di una volatilità particolarmente elevata e comunque in presenza di una gestione imprenditoriale estremamente efficiente. Le zone grigio chiaro denotano invece i progetti con  $VANq \geq 1$  che, specie se intrapresi con una gestione imprenditoriale attiva, potranno configurarsi come appetibili. Le zone grigio

<sup>218</sup> Questo perché un tasso  $r_f$  elevato o una scadenza dell'opzione in un tempo  $T$  più lungo comportano una diminuzione di  $VA(X)$ .

scuro, infine, si riferiscono ai progetti con VAN<sub>q</sub> elevato, la cui redditività potrà essere ulteriormente elevata in condizioni d'incertezza, anche con una gestione imprenditoriale ordinaria. Nelle figure che seguono (Fig. 7 e 8) è possibile costatare che, al tendere verso zero della volatilità, nello spazio delle opzioni, il confine tra progetti da intraprendere e quelli da abbandonare tende a una linea verticale in prossimità di VAN<sub>q</sub>=1,00.

**Figura 7. Spazio delle opzioni:  $\sigma_{[rs]}=40\%$**

		VAN <sub>q</sub>													
		0	0,70	0,73	0,75	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,96	1,00	1,05	1,11	
Volatilità cumulata	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,76%	9,52%	
	0,13	0,01%	0,03%	0,06%	0,13%	0,27%	0,53%	1,02%	1,84%	3,14%	5,06%	7,68%	11,01%		
	0,18	0,10%	0,30%	0,47%	0,74%	1,14%	1,71%	2,53%	3,66%	5,18%	7,15%	9,63%	12,62%		
	0,22	0,57%	0,81%	1,12%	1,56%	2,14%	2,90%	3,90%	5,18%	6,78%	8,76%	11,15%	13,97%		
	0,29	1,09%	1,43%	1,87%	2,43%	3,14%	4,03%	5,13%	6,49%	8,14%	10,12%	12,45%	15,15%		
	0,28	1,68%	2,11%	2,64%	3,30%	4,10%	5,08%	6,26%	7,67%	9,35%	11,31%	13,59%	16,21%		
	0,31	2,30%	2,81%	3,42%	4,13%	5,03%	6,01%	7,30%	8,75%	10,44%	12,39%	14,63%	17,18%		
	0,33	2,94%	3,51%	4,18%	4,98%	5,91%	7,00%	8,27%	9,74%	11,44%	13,38%	15,59%	18,08%		
	0,36	3,58%	4,21%	4,94%	5,78%	6,76%	7,88%	9,18%	10,67%	12,37%	14,30%	16,48%	18,92%		
	0,38	4,23%	4,90%	5,67%	6,55%	7,57%	8,73%	10,05%	11,55%	13,25%	15,16%	17,31%	19,71%		
	0,40	4,88%	5,58%	6,39%	7,30%	8,35%	9,53%	10,87%	12,38%	14,07%	15,98%	18,10%	20,46%		
	0,42	5,51%	6,25%	7,09%	8,03%	9,10%	10,30%	11,65%	13,17%	14,86%	16,75%	18,85%	21,18%		
	0,44	6,13%	6,90%	7,77%	8,74%	9,82%	11,04%	12,40%	13,92%	15,61%	17,49%	19,57%	21,95%		
	0,46	6,75%	7,54%	8,43%	9,42%	10,52%	11,76%	13,13%	14,65%	16,33%	18,20%	20,26%	22,52%		
	0,47	7,35%	8,17%	9,06%	10,09%	11,20%	12,45%	13,82%	15,34%	17,02%	18,88%	20,92%	23,15%		

**Figura 8. Spazio delle opzioni:  $\sigma_{[rs]}=1\%$**

		VAN <sub>q</sub>													
		0	0,70	0,73	0,75	0,78	0,81	0,84	0,88	0,91	0,96	1,00	1,05	1,11	
Volatilità cumulata	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,76%	9,52%	
	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,14%	4,79%	9,55%
	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,21%	4,82%	9,58%
	0,01	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,27%	4,85%	9,61%
	0,01	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,32%	4,88%	9,63%
	0,01	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,36%	4,90%	9,66%
	0,01	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,41%	4,93%	9,69%
	0,01	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,45%	4,96%	9,71%
	0,01	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,49%	4,99%	9,74%
	0,01	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,53%	5,02%	9,77%
	0,01	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,57%	5,05%	9,79%
	0,01	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,60%	5,08%	9,82%
	0,01	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,64%	5,10%	9,85%
	0,01	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,67%	5,13%	9,88%
	0,01	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,71%	5,16%	9,90%

Fonte: ns. elaborazione.

Va precisato che lo spazio delle opzioni si modifica dinamicamente in relazione al trascorrere del tempo, determinando uno spostamento dell'opzione verso l'alto e verso destra: verso l'alto perché, all'approssimarsi della scadenza dell'opzione, l'incertezza tenderà a risolversi portando  $S_{0riq}$  in una posizione più alta; verso destra perché, riducendosi  $T$ , l'esponente al quale attualizzare  $VA(X)$  si riduce, determinando una diminuzione di  $VAN_q$ . In sintesi, per far sì che il valore di opzione alla scadenza si mantenga maggiore di zero, sarebbe opportuno controbilanciare lo scorrere del tempo agendo su una riduzione del prezzo di esercizio – ossia dei costi di bonifica – spingendo in tal senso  $S_{0riq}$  verso destra, prima che l'opzione scada.

#### 4. Ruolo dell'ente pubblico nell'esercizio delle opportunità di sviluppo reali

Con l'obiettivo di favorire la trasformazione di aree urbane dismesse, l'ente pubblico ha solitamente a disposizione due leve: una 'leva urbanistica' – modifica delle destinazioni d'uso e della capacità edificatoria espressa dalle aree – e una 'leva finanziaria'. Agendo su queste due leve è possibile disegnare una strategia operativa in grado anche di incoraggiare la trasformazione dei *brownfield* come alternativa a progetti che insistono su suolo libero. Occorre, infatti, considerare che un progetto di sviluppo immobiliare, che prevede il recupero ambientale e urbanistico di un'area industriale dismessa, presenta margini d'incertezza e di rischiosità più elevati, se confrontato con un analogo progetto che ricade su suolo libero. Laddove la sola possibilità di sviluppo dell'area prevista dagli strumenti urbanistici non fosse

sufficiente per rendere fattibile dal punto di vista finanziario – ossia in termini di rendimento per il promotore immobiliare – la trasformazione, il pubblico potrebbe allora agire concretamente operando sulla leva finanziaria, ossia intervenendo direttamente sui costi di bonifica.

Poiché la bonifica dei suoli è un'operazione propedeutica alla trasformazione vera e propria dell'area, la logica di un incentivo pubblico a favore dei costi del recupero ambientale potrebbe contribuire a diminuire l'incertezza e, nello stesso tempo, limitare il rischio legato allo sviluppo di queste aree, attraverso due modalità: a) sotto forma di sconto sugli oneri di urbanizzazione ossia facendo rientrare i costi di bonifica, o una quota parte di essi, tra le opere di urbanizzazione a scomputo dei suddetti oneri; b) sotto forma di finanziamento diretto di parte dei costi di bonifica, laddove, ad esempio, l'incidenza di questi sul valore dell'area bonificata, pari o superiore al valore dell'area stessa, fosse tale da pregiudicare l'avvio della trasformazione.

Se dal punto di vista delle finalità, in termini di ricadute sulla collettività, non sussistono particolari criticità nel giustificare l'impiego di risorse pubbliche per tali scopi<sup>219</sup>, è possibile formulare alcune riflessioni in merito a due ulteriori aspetti: la quantificazione di tali risorse e il loro finanziamento, così come descritto nei paragrafi successivi.

#### 4.1 Strategie perseguibili in un'ottica di collaborazione pubblico-privato

Dal punto di vista estimativo, la differenza tra il costo complessivo  $X$  della riqualificazione ambientale di un'area e il valore di opzione  $S_{0,riq}$ , stimato mediante la TOR, può rappresentare la valutazione del contributo  $S_{0,pub}$  che il pubblico potrebbe investire direttamente nel recupero ambientale di un'area dismessa a copertura di una parte dei costi di bonifica; questi ultimi, gravando interamente sul promotore immobiliare, rendono in effetti l'investimento particolarmente rischioso. In questo caso, il *range* che si crea tra il valore dell'opzione  $S_{0,riq}$  – che occorre ricordare è espressione del prezzo di vendita che il promotore immobiliare sarà disposto a pagare per acquisire l'area da bonificare e procedere alla trasformazione – e la differenza tra il prezzo di esercizio  $X$  e il valore dell'opzione stessa, rappresenta il margine di trattativa entro il quale è possibile collocare l'investimento finanziario del pubblico nella riqualificazione ambientale dell'area<sup>220</sup>.

Nel caso in cui, ad esempio, i costi di bonifica  $X$  fossero pari a 5.000.000 €, la formula di *Black & Scholes* fornirebbe un valore di opzione  $S_{0,riq}=5.620.245$  €. Poiché  $X \leq S_{0,riq}$  l'entità del contributo pubblico  $S_{0,pub}$  sarebbe nulla. In questo frangente,

<sup>219</sup> Di fatto, il finanziamento con risorse pubbliche del recupero ambientale di un'area può essere anche legittimato dalle circostanze che maturano in seno all'ideazione di un progetto di sviluppo immobiliare. Ci si potrebbe ritrovare in una situazione tale per cui, a fronte di dichiarate necessità di tutela della salute pubblica, non è possibile attribuire, o semplicemente far pagare, i costi della bonifica di un'area ai diretti responsabili dell'inquinamento perché tali soggetti – persone fisiche o giuridiche – solitamente non coincidono con il promotore immobiliare e potrebbero essere non più reperibili o non più attivi o, ancora, non possedere le risorse finanziarie necessarie all'attuazione del recupero ambientale.

<sup>220</sup> La formulazione matematica espressione di questo range è la seguente:

$$S_{0,pub} = \begin{cases} (X - S_{0,riq}) & \text{se } X \geq S_{0,riq} \\ (0) & \text{se } X \leq S_{0,riq} \end{cases}$$

infatti, il prezzo di acquisto del terreno da bonificare sarebbe pari a 5.608.907 €<sup>221</sup> e l'attuazione del progetto di sviluppo immobiliare successivo genererebbe un rendimento pari al 47,53%<sup>222</sup>.

L'accettazione, da parte del promotore, di un progetto di riqualificazione ambientale totalmente a proprio carico si giustifica con il fatto che, in equilibrio di mercato, tale investimento produce ricchezza, essendo  $E_0[r_{riq}] = 47,53\%$  (Fig. 9). Allo scopo di abbassare i rischi di tutta l'operazione e, di conseguenza, anche il rendimento atteso, egli potrebbe comunque cercare di ridurre i costi di costruzione del manufatto da edificare sull'area bonificata. Ad esempio, una riduzione dei costi di costruzione del 5% determinerebbe un'impennata del valore del sottostante<sup>223</sup>, da € 10.593.903 a € 13.645.232 e una conseguente diminuzione del rendimento dell'investimento immobiliare dal 25,31%<sup>224</sup> al 19,72%. Inoltre la deviazione standard del rendimento atteso calerebbe dal 33,80%<sup>225</sup> al 26,24%. Modificando i dati di input alla base del calcolo del valore di opzione, il promotore immobiliare sarebbe disposto ad acquistare l'area da bonificare a un prezzo anche superiore con  $S_{0riq}$  che, se ricalcolato, sarebbe questa volta pari a 8.660.237 €, scontando ovviamente un rischio minore che, a sua volta, abbassa il rendimento atteso del progetto al 30,89% (Fig. 9).

Nei casi in cui i costi di bonifica fossero prossimi al valore dell'area bonificata, un impegno finanziario del pubblico – per un importo pari alla differenza tra il costo di bonifica e il valore di opzione – risolverebbe completamente l'incertezza del promotore immobiliare rendendo lo sviluppo dell'area in questione concorrenziale rispetto a un investimento in una qualsiasi area libera che non necessita di bonifica. Tale contributo, nella sostanza, ha l'obiettivo di risolvere l'incertezza insita nell'attesa del promotore immobiliare per il recupero ambientale, prima che urbanistico, dell'area urbana dismessa<sup>226</sup>.

Come si vede in Figura 10, con costi di bonifica pari a € 9.000.000 si otterrebbe, ad esempio, un valore di opzione pari a 2.283.633 €. In questo caso, però, i costi di bonifica sarebbero maggiori rispetto al valore d'opzione calcolato, ossia al costo dell'area da bonificare che il promotore immobiliare sarebbe disposto a pagare, ricadendo quindi nella fattispecie di  $X \geq S_{0riq}$ .

<sup>221</sup> La formula matematica che ci consente di calcolare il valore di opzione  $S_{0riq}$  è la seguente:

$$S_{0riq} = \frac{E_0[S_1]}{(1 + E_0[r_s])^1} - \frac{X}{(1 + r_f)^1} = €5.608.907 \cong €5.620.245$$

<sup>222</sup> In questo caso, la formula matematica che restituisce il calcolo del rendimento  $E_0[r_{riq}]$  è la seguente:

$$S_{0riq} = \frac{E_0[S_1]}{(1 + TIR)^1} \text{ e sostituendo } 5.608.907 = \frac{13.275.032 - 5.000.000}{(1 + TIR)^1}.$$

Quindi:

$$TIR = E_0[r_{riq}] = 47,53\%.$$

<sup>223</sup> Calcolato nel paragrafo 3.1.

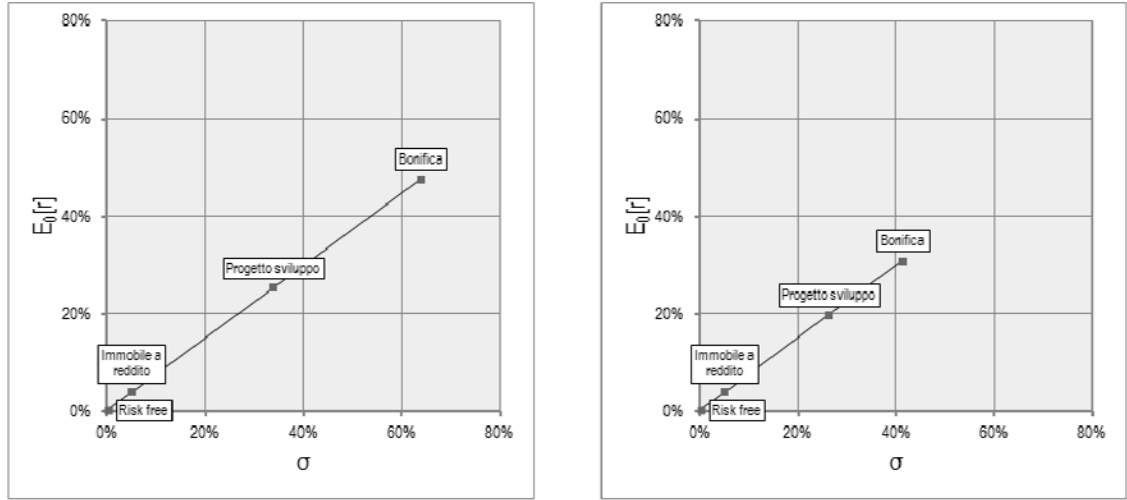
<sup>224</sup> Ibidem.

<sup>225</sup> Ibidem.

<sup>226</sup> Questo, nel caso in cui il promotore immobiliare sia il soggetto deputato al recupero non solo urbanistico, ma anche ambientale dell'area.



Figura 9. Relazione rischio-rendimento: variazione di  $E_0[r_{riq}]$  al variare dei costi K del progetto di sviluppo



Fonte: ns. elaborazione

Figura 10. Spazio delle opzioni:  $S_0 = 10.593.903$ ,  $X = 5, 9, 11$  mln. €,  $=33,80\%$ ,  $T = 1$

		VANq																					
		0,71	0,73	0,76	0,79	0,82	0,85	0,89	0,92	0,97	1,01	1,06	1,12	1,18	1,25	1,33	1,42	1,52	1,63	1,77	1,93	2,13	
Volatilità cumulata	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	$S_0 = 10.593.903; X = 11.000.000 \text{ €}$	93.903	593.903	1.093.903	1.593.903	2.093.903	2.593.903	3.093.903	3.593.903	4.093.903	4.593.903	5.093.903	5.593.903	
	0,11	223	681	1.976	5.409	13.901	33.344	74.245	152.702		502.288	802.458	1.183.744	1.565.030	1.946.316	2.327.602	2.708.888	3.090.174	3.471.460	3.852.746	4.234.032	4.615.318	5.000.000
	0,15	7.351	13.559	24.474	43.133	74.062	123.604	200.042	313.240		690.320	968.971	1.309.595	1.650.219	1.990.843	2.331.467	2.672.091	3.012.715	3.353.339	3.693.963	4.034.587	4.375.211	4.715.835
	0,19	28.471	44.084	67.421	101.719	151.190	221.083	317.602	447.587		834.841	1.102.371	1.421.798	1.741.225	2.060.652	2.380.079	2.700.506	3.020.933	3.341.360	3.661.787	3.982.214	4.302.641	4.623.068
	0,22	60.987	86.253	121.009	168.269	231.704	315.639	424.959	564.882		956.747	1.216.778	1.522.297	1.827.816	2.133.335	2.438.854	2.744.373	3.049.892	3.355.411	3.660.930	3.966.449	4.271.968	4.577.487
	0,24	101.028	135.088	179.617	237.336	311.439	405.570	523.741	670.173		1.064.158	1.318.497	1.613.789	1.909.081	2.204.373	2.500.665	2.796.957	3.093.249	3.389.541	3.685.833	3.982.125	4.278.417	4.573.903
	0,26	145.798	187.589	240.367	306.582	389.039	490.880	615.508	766.477		1.161.248	1.410.965	1.698.211	1.985.457	2.272.703	2.560.949	2.849.195	3.137.441	3.425.687	3.713.933	3.999.179	4.284.425	4.568.871
	0,28	193.488	241.991	301.749	374.954	464.105	571.957	701.473	855.730		1.250.501	1.496.300	1.776.927	2.057.554	2.338.181	2.618.808	2.899.435	3.180.062	3.460.689	3.741.316	3.999.179	4.257.042	4.514.903
	0,30	242.856	297.241	362.944	441.979	536.593	649.245	782.560	939.261		1.333.535	1.575.917	1.850.920	2.125.923	2.400.926	2.675.929	2.950.932	3.225.935	3.500.938	3.775.941	3.999.179	4.217.425	4.435.641
	0,32	293.186	352.695	423.503	507.458	606.902	723.156	859.482	1.018.028		1.411.478	1.650.814	1.920.927	2.190.930	2.460.933	2.730.936	3.000.939	3.270.942	3.540.945	3.810.948	3.999.179	4.177.425	4.355.641
	0,34	343.946	407.953	483.179	571.329	674.277	794.048	932.795	1.092.747		1.276.145	1.485.149	1.721.727	1.987.509	2.283.833	2.610.578	2.968.012	3.354.673	3.768.320	4.205.787	4.663.163	5.136.104	5.620.245

Fonte: ns. elaborazione.

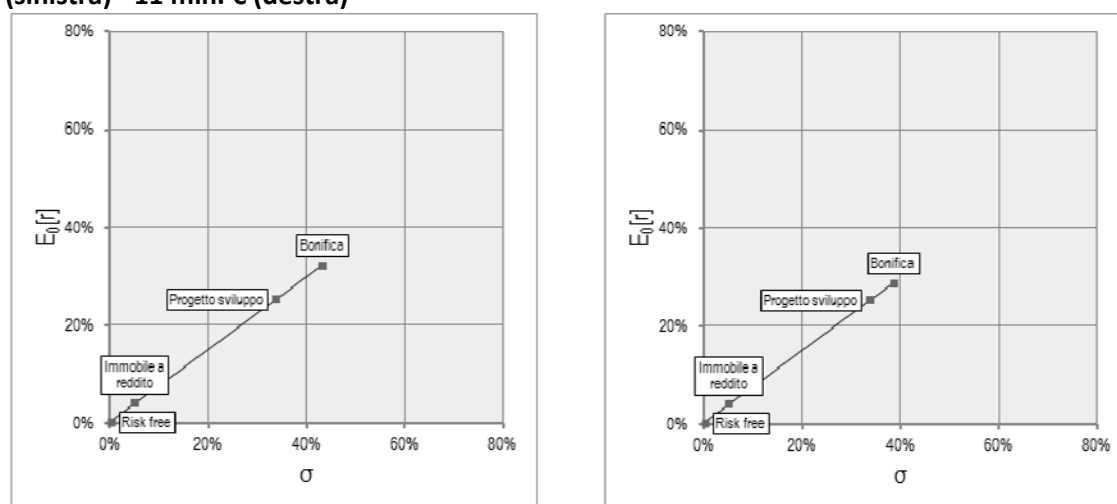
In questo scenario tuttavia, per il promotore immobiliare, non sarebbe conveniente procedere allo sviluppo immobiliare del terreno da riqualificare in alternativa a iniziative che si potrebbero portare avanti su aree che non richiedono bonifiche. Questo perché la somma del valore di opzione e dei costi di bonifica supererebbe il prezzo al quale il promotore immobiliare potrebbe acquisire un'area con la stessa capacità edificatoria ma senza l'onere della bonifica. Emerge dunque come l'introduzione di un incentivo finanziario da parte del pubblico, per rendere competitiva la trasformazione dell'area, sia fondamentale. La stima del contributo

pubblico può essere calcolata come differenza tra il costo della bonifica e il valore dell'opzione  $S_{0,riq}$ . In questo caso sarebbe pari a 6.716.367 €<sup>227</sup>.

Sempre nello stesso scenario, il promotore finanzierebbe solo una quota dei costi di bonifica, per un importo pari al valore dell'opzione  $S_{0,riq}$ , ossia 2.283.633 €. In corrispondenza di un contributo pubblico che copre parzialmente i costi della bonifica del terreno allora il promotore immobiliare potrebbe essere disposto ad acquisire l'area da bonificare anche a un prezzo maggiore. Tale prezzo, che possiamo denominare  $S'_{0,riq}$ , può essere calcolato a sua volta come differenza tra il valore dell'attività sottostante  $S_0$  che, giova ricordare, corrisponde al valore dell'area edificabile pronta a ospitare le nuove destinazioni d'uso, nell'ipotesi che su di essa non debbano essere eseguiti interventi di bonifica e il valore d'opzione che, come detto, rappresenta la quota parte dei costi di bonifica di competenza del promotore immobiliare. In base a questi presupposti, il prezzo di acquisto  $S'_{0,riq}$  del terreno da bonificare sarebbe pari a 8.310.270 €<sup>228</sup> e il rendimento atteso dell'operazione di sviluppo immobiliare diverrebbe pari al 32,18% (Fig. 11).

Analogamente, con costi di bonifica pari a 11.000.000 €, si avrebbe un valore di opzione  $S_{0,riq} = €1.276.145$ , per cui il contributo pubblico calcolato sarebbe pari a 9.723.855 €<sup>229</sup>. In questo caso, il prezzo di acquisto del terreno da bonificare e il rendimento atteso dell'operazione sarebbero rispettivamente pari a 9.317.608 € e al 28,74% (Fig. 11).

**Figura 11. Relazione rischio-rendimento:  $E_0[r_{riq}]$  al variare dei costi di bonifica  $X = 9$  mln. € (sinistra) - 11 mln. € (destra)**



Fonte: ns. elaborazione.

Attraverso il finanziamento pubblico, il promotore immobiliare può quindi intraprendere la bonifica del suolo e il successivo sviluppo, a fronte di costi di

<sup>227</sup> La formula è la seguente:  $S_{0,pub} = (9.000.000 - 2.283.633) = €6.716.367$ .

<sup>228</sup> La formula matematica per il calcolo di  $S'_{0,riq}$  è la seguente:

$$S'_{0,riq} = S_0 - S_{0,riq} = \frac{E_0[S_1]}{(1 + E_0[r_s])^1} - S_{0,riq} = €8.310.270$$

<sup>229</sup> La formula per il calcolo del contributo pubblico  $S_{0,pub}$  è la seguente:

$$S_{0,pub} = (11.000.000 - 1.276.145) = €9.723.855$$

riqualificazione anche molto elevati, accollandosi in realtà, oltre ai costi dello sviluppo immobiliare – realizzazione delle superfici edificabili – che in questa esemplificazione sono stimati in 61.210.180 €, una spesa aggiuntiva massima rispetto al valore del terreno bonificato – originariamente pari a € 10.593.903 – di € 26.342 nel caso, ad esempio, in cui i costi di bonifica fossero pari 5.000.000 €. Ciò dimostra l'equivalenza tra lo sviluppo di aree urbane considerate libere e lo sviluppo di aree urbane da bonificare. Il rendimento atteso – e il rischio – dell'investimento che, in assenza di finanziamento pubblico, crescerebbe fino a punte irrealistiche – 163,74% con  $X$  pari € 9.000.000 € – raggiunge un massimo del 47,53% per poi tendere, all'aumentare del contributo pubblico, a quello originario del 25,31%.

Dal punto di vista operativo, il reperimento delle risorse utili al cofinanziamento della riqualificazione ambientale da parte del pubblico potrebbe provenire dall'impiego del contributo di valorizzazione<sup>230</sup> che il privato è chiamato a corrispondere nel momento in cui propone una variante urbanistica al Piano Regolatore Generale su un'area di sua proprietà. Tale contributo, solitamente in capo al proprietario fondiario entra a far parte delle disponibilità del pubblico all'atto dell'approvazione di una variante urbanistica al Piano che, per effetto di un cambiamento delle destinazioni d'uso e/o degli indici di edificabilità, determina una valorizzazione dei suoli. Coerentemente al ragionamento sviluppato in precedenza, se la valorizzazione dei suoli è un effetto dell'utilizzo della 'leva urbanistica' che il pubblico attiva con l'obiettivo di rivitalizzare un'area urbana dismessa, l'impiego del contributo di valorizzazione per la riqualificazione ambientale dell'area incentiva dal punto di vista finanziario l'attuazione degli interventi.

Successive considerazioni scaturiscono poi dalla gestione della variabile che definisce il *timing* della scadenza dell'opzione. Infatti, al crescere del tempo entro cui il promotore immobiliare può decidere se intraprendere o no il progetto di sviluppo, cresce ovviamente anche il valore di opzione, per effetto della volatilità che caratterizza il valore del sottostante, ossia il valore dell'area, ma, nel contempo, diminuisce l'entità del contributo pubblico a sostegno dei costi di bonifica. Ciò appare ragionevole se si considera che, più si posticipa l'investimento per il recupero ambientale di un'area, più viene meno l'interesse e l'impegno finanziario del pubblico come incentivo all'attuazione degli interventi sul territorio.

## 4.2 Elaborazione di *stress-test* attraverso il metodo per simulazioni

L'ultimo tassello necessario per completare l'analisi di fattibilità del progetto in questione è rappresentato da uno strumento che consente di elaborare un'analisi di sensibilità al variare dei costi di bonifica calcolando la probabilità di esercizio dell'opzione  $P_e$ . Tale approccio presuppone che il valore del sottostante  $S$  possa

<sup>230</sup> Ai sensi della legge 11 novembre 2014, n. 164, art. 17 comma1, lettera g, punto 3 □ cosiddetto decreto sblocca Italia – il contributo di valorizzazione tiene conto del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

assumere, durante il tempo di validità dell'opzione, migliaia di possibili - alternative - evoluzioni in relazione ai limiti del cosiddetto 'cono d'incertezza' definito dalla volatilità  $\sigma$  di  $S$ . I parametri di *input* richiesti per condurre la simulazione sono rappresentati da: a) valore attuale del sottostante ( $S_0$ ); b) volatilità del sottostante ( $\sigma_{[rs]}$ ); c) prezzo di esercizio ( $X$ ); scadenza dell'opzione ( $T$ ); d) tasso di sconto privo di rischio ( $r_f$ ); e) periodo di riferimento o *step* ( $\delta t$ ).

$S_0$  e  $\sigma_{[rs]}$  sono stati computati inizialmente utilizzando l'AFCs e la simulazione Monte Carlo. Una volta suddiviso il tempo di validità dell'opzione  $T$  in un dato numero di periodi o *step*  $\delta t$ , per ogni *step* e per ogni simulazione sarà aggiornato il valore del sottostante a partire da  $S_0$ ; al tempo 0 il valore del sottostante sarà sempre pari a  $S_0$ , mentre in ciascun *step* immediatamente successivo esso sarà computato utilizzando la seguente equazione:

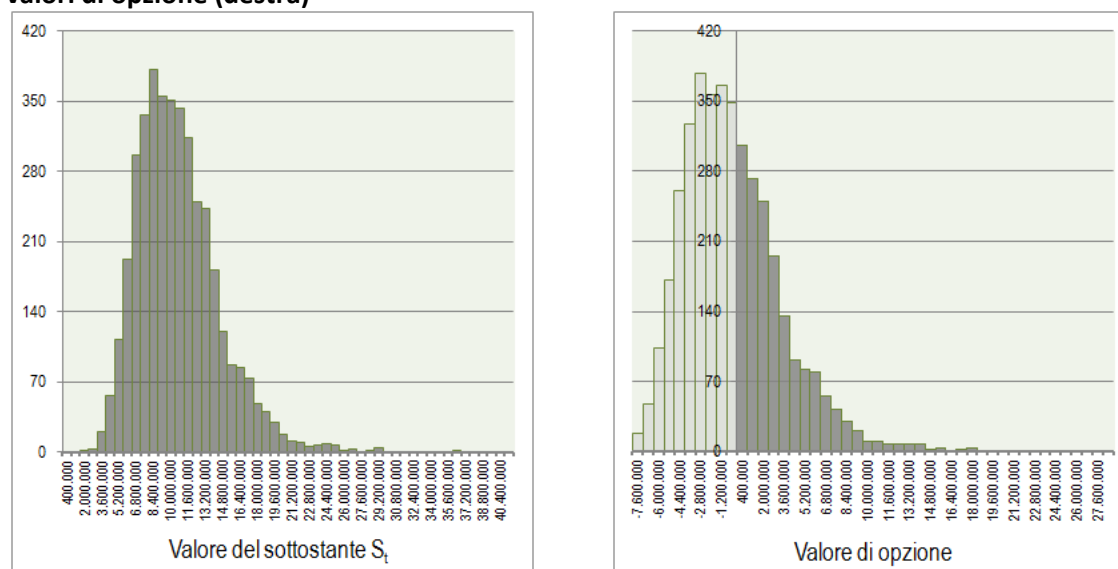
$$S_t = S_{t-1} + S_{t-1} \times (r \times \delta t + \sigma_{[rs]} \times \varepsilon \times \sqrt{\delta t})$$

ove  $S_t$  e  $S_{t-1}$  sono i valori del sottostante rispettivamente al tempo  $t$  e  $t-1$ ;  $\sigma$  è la sua volatilità e  $\varepsilon$  è il valore simulato di una distribuzione normale standardizzata con media pari a zero e varianza pari a uno. In tal modo, una volta determinati i valori del sottostante per ogni *step* fino alla scadenza dell'opzione, l'esercizio o meno di essa viene deciso comparando il valore finale del bene con il prezzo di esercizio  $X$ , per ognuna delle  $n$  simulazioni, considerato che maggiore è il numero di *step* e di simulazioni, più accurato sarà il risultato. Se, per una data simulazione, il valore finale è maggiore di  $X$ , l'opzione sarà esercitata e il saldo tra i due importi sarà attualizzato al tasso di sconto privo di rischio  $r_f$ ; in caso contrario, l'opzione non sarà esercitata determinando un saldo pari a zero.

La Figura 12, a sinistra, mostra che la distribuzione dei possibili valori del sottostante generati dalle  $n$  simulazioni è una lognormale; poiché l'opzione viene esercitata solo nel caso in cui il saldo tra valore finale e  $X$  sia positivo, il *downside risk* sarà mitigato – lasciando nel contempo aperto l'investimento all'*upside risk* – perché nella distribuzione di tutti i saldi si considereranno unicamente quelli positivi, evidenziati in colore grigio scuro. La differenza tra la media dei soli saldi positivi – valore di opzione – e la media complessiva (VAN), rappresenterà il valore aggiunto dell'opzione.

Questo tipo d'approccio, in base al quale il valore di opzione  $S_{0riq}$  è pari alla media dei valori di opzione calcolati per tutte le  $n$  simulazioni, consente anche di stimare un ulteriore parametro di importanza strategica e cioè la probabilità di esercizio dell'opzione  $P_e$ . Se si riconsiderino, anche in tale procedimento, i dati d'interesse, ossia: a) il valore attuale del sottostante ( $S_0$ ) = € 10.593.903; b) volatilità del sottostante ( $\sigma_{[rs]}$ ) = 34%; c) il prezzo di esercizio ( $X$ ) = € 5.000.000 - € 9.000.000 - € 11.000.000; d) la scadenza dell'opzione ( $T$ ) = un anno; e) il tasso di sconto privo di rischio ( $r$ ) = 0,301%; f) il periodo di riferimento o *step* ( $\delta t$ ) = un mese e se si effettua una simulazione Monte Carlo con  $n = 4.000$ , è possibile ottenere, per costi di esercizio  $X$  crescenti, i valori di opzione  $S_{0riq}$  contenuti in Tabella 2.

**Figura 12. Distribuzione lognormale dei valori del sottostante  $S_t$  (sinistra) – distribuzione dei valori di opzione (destra)**



Fonte: ns. elaborazione.

**Tabella 2. Calcolo del valore di opzione  $S_{0riq}$**

X	Black & Scholes	Simulazioni	Probabilità $P_e$
€ 5.000.000	€ 5.620.245	€ 5.490.028	97,60%
€ 9.000.000	€ 2.283.663	€ 2.285.557	63,20%
€ 11.000.000	€ 1.276.145	€ 1.271.327	40,15%

Fonte: ns. elaborazione.

Dal confronto con i medesimi output determinati con la formula di *Black-Scholes* ne consegue la sostanziale equivalenza dei due metodi di calcolo, mentre le probabilità di esercizio dell'opzione risultano favorevoli all'innescio dell'operazione di riqualificazione per costi di esercizio  $X = 5.000.000$  - € 9.000.000 e lievemente sfavorevoli per costi di esercizio  $X = 11.000.000$ . Occorre, tuttavia, considerare che per il promotore, poiché il suo rendimento atteso  $E_0[r_{riq}]$  nei tre casi è rispettivamente pari a 47,53%, 32,18% e 28,74%, la maggiore o minore probabilità di esercizio  $P_e$  è controbilanciata dal maggiore o minore rischio connesso con la riqualificazione, al netto del contributo pubblico  $S_{0pub}$ .

## 5. Conclusioni

Le scelte di pianificazione urbanistica delle città tendono sempre di più a porre limiti precisi all'edificazione su suolo libero, perseguendo l'obiettivo di un 'consumo di suolo zero', recepito anche da alcune leggi urbanistiche regionali<sup>231</sup> e da recenti

<sup>231</sup> Si veda ad esempio la Legge 10 novembre 2014, n. 65 che definisce le norme per il governo del territorio della Regione Toscana.

disposizioni legislative<sup>232</sup> nazionali. La valutazione degli investimenti immobiliari, elaborata attraverso la TOR, può trovare valida applicazione in tutti quei processi di trasformazione urbana dove la domanda è elevata, sia da parte del privato, sia da quella del pubblico, entrambi impegnati nella definizione di accordi 'equi' e soprattutto 'concretamente attuabili' per quanto riguarda la realizzazione degli interventi in progetto.

In un'ottica d'integrazione tra risorse pubbliche e private per il recupero dei *brownfields*, lo strumento della TOR può essere utilizzato, come dimostrato, non solo per il calcolo del valore di opzione che si crea per effetto delle decisioni d'investimento del promotore immobiliare, ma anche per la stima delle risorse pubbliche da impegnare per incentivare l'investimento privato legato allo sviluppo di queste aree. In particolare, l'importo di tali risorse è calibrato sullo specifico progetto di sviluppo che insiste su un'area industriale dismessa, tenendo conto dell'incidenza dei costi di bonifica sul valore dell'area già bonificata e verificandone l'impatto sulle attese di redditività che il promotore immobiliare ripone nell'attuazione del progetto stesso.

In sintesi, questa metodologia di valutazione può essere applicata proficuamente in tutti quei casi in cui il recupero di un'area industriale dismessa è possibile solo in seguito all'attuazione d'ingenti investimenti, se commisurati al valore delle aree già idonee all'edificazione, utili a un suo preliminare recupero ambientale. In questi casi, una gestione strategica delle scelte d'investimento da parte del pubblico può contribuire in modo adeguato al recupero dei *brownfield*, ottimizzando le risorse finanziarie pubbliche da impegnare per supportare la trasformazione. In altre parole, se il montaggio di un'operazione di sviluppo immobiliare per il recupero di siti urbani dismessi nasce dall'incontro e dal confronto tra un'ottica pubblica e una privata, la stima dei costi di bonifica, il valore di opzione e il sopracitato contributo di valorizzazione – o una sua quota parte – impiegato per il recupero ambientale, sono tutti importi che concretizzano la strategia del pubblico nell'incentivare lo sviluppo di queste aree in un'ottica di equità.

## Bibliografia

- Alberini, A. - Longo, A. - Tonin, S. - Trombetta, F. - Turvani, M. (2005), "The role of liability, regulation and economic incentives in brownfield remediation and redevelopment: evidence from surveys of developers", *Regional Science and Urban Economics*, 35, 327 – 351.
- Black, F. - Scholes, M. (1973), "The Pricing of Options and Corporate Liabilities", *Journal of Political Economy*, May/June, pp. 637-65.
- Bravi, M. (2013), *Valutare opzioni di sviluppo immobiliare – Introdurre flessibilità per governare l'incertezza*, Aracne Editrice, Roma.
- Bravi, M. - Rossi, S. - Talarico, A. (2014), "Valuation of brownfields recovery through the Real Option Theory", *GEAM – Geoingegneria Ambientale e Mineraria*, 141, 41-50.
- Brueggeman, W.B. - Fisher, J.D. (2008), *Real estate finance and investments*, McGraw-Hill/Irwin, New York.
- Campi, A - Carboni, M. - Gorla, P. - Sandrone, C. (2009), "L'incidenza dei costi di bonifica sullo sviluppo dell'area dismessa", in AUDIS, Dia Piper, TRS (atti del convegno) *La rigenerazione*

---

<sup>232</sup> Si veda ad esempio la legge 11 novembre 2014, n. 164, il cosiddetto decreto sblocca Italia.

- delle aree dismesse. *Riqualificazione ambientale e urbanistica: problemi e soluzioni*, Fondazione Riccardo Catella, Milano.
- Cheng, F. - Geertman S. - Kuffer M. - Zhan Q. (2011) "An integrative methodology to improve brownfield redevelopment planning in Chinese cities: A case study of Futian, Shenzhen", *Computers, Environment and Urban Systems*, 35, 388–398.
- Espinoza, R.D. - Luccioni, L.X. (2007), "An approximate solution for perpetual american option with time to build: the value of environmental remediation investment projects", *International Journal of Business*, 12, 3, 291-300.
- Geltner, D.M. - Miller, N.G. - Clayton, J. - Eichholtz, P. (2007), *Commercial real estate. Analysis & investments*, Thomson South Western, Mason (USA).
- Ingaramo, L. - Roscelli, R. - Sabatino, S. (2012), "L'analisi dinamica di prefattibilità economico-finanziaria nel caso delle varianti urbanistiche di Torino", in Stanghellini, S. (eds), *Il negoziato pubblico privato nei progetti urbani. Principi, metodi e tecniche di valutazione*, DEI, Roma, 195-210.
- Kodukula, P. - Papudesu, C. (2006), *Project Valuation Using Real Option. A practitioner's guide*, J. Ross Publishing, Fort Lauderdale (USA).
- Luehrman, T.A. (1995), "Capital Projects as Real Options: An Introduction", *Harvard Business School*, 9-295-074, pp. 1-11.
- Luehrman, T.A. (1998a), "Investment Opportunities as Real Options: Getting Started on the Numbers", *Harvard Business Review*, Reprint 98404, pp. 3-15.
- Luehrman, T.A. (1998b), "Strategy as a Portfolio of Real Options", *Harvard Business Review*, September-October, pp. 89-99.
- Merton, R.C. (1973), "Theory of Rational Option Pricing", *Bell Journal of Economics and Management Science*, Spring, pp.141-183.
- Prizzon, F. (2001), *Gli investimenti immobiliari. Analisi di mercato e valutazione economico finanziaria degli interventi*, Celid, Torino.
- Reguzzoni, M. – Sansò, F. – Triglione, D. (2011), *Metodi Monte Carlo e delle catene di Markov; una introduzione*, Maggioli, Roma.
- Saccomani, S. (2004), "Programmi complessi: una rilettura delle esperienze", in Regione Piemonte (eds), *Valutare i Programmi Complessi*, Editrice Artistica, Savigliano (TO), pp. 15-38.
- Schädler, S. – Morio, M. – Bartke, S. - Rohr-Zänker, R. - Finkel M. (2011), "Designing sustainable and economically attractive brownfield revitalization options using an integrated assessment model", *Journal of Environmental Management*, 92, 827-837.
- Talarico, A. (2012), "L'analisi della redditività dell'investimento immobiliare: un approccio flessibile alla trasformazione", in Stanghellini, S. (eds) *Il negoziato pubblico privato nei progetti urbani. Principi, metodi e tecniche di valutazione*, DEI, Roma, 179-193.
- Urbani, P. (2007), *Territorio e poteri emergenti. Le politiche di sviluppo tra urbanistica e mercato*, Giappichelli, Torino.
- Weber, B. R., Adair, A., McGreal, S. (2008) "Solutions to the five key brownfield valuation problems", *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 26, Iss. 1, pp. 8 – 37.

## **Le aree industriali dismesse e il loro impatto sulla salute: il ruolo dei cittadini e delle amministrazioni locali nell'identificazione dei problemi e delle possibili soluzioni.**

*Elena Gelormino e Laura Sinagra Brisca*

### **Introduzione. Background e obiettivi**

*Caratteristiche generali.* Le aree industriali dismesse, o vuoti urbani o *brownfields* sono stati riconosciuti come un problema sociale ed economico per la città dapprima negli Stati Uniti. Qui essi sono stati definiti come “proprietà private di natura commerciale o industriale abbandonate, non utilizzate, per le quali il potenziale di recupero e nuovo sviluppo è bloccato da una contaminazione certa o sospetta causata da azioni passate” (US EPA- US Environmental Protection Agency 2005).

L'attenzione europea al tema è più recente: i programmi “Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies in Europe” (CLARINET) e “Concerted Action on Brownfields and Economic Regeneration” (CABERNET) hanno portato alla definizione europea: *“i siti dismessi sono i luoghi, e le loro adiacenze, segnati dagli utilizzi del passato, abbandonati e sotto utilizzati, con problemi di contaminazione reali o percepiti, collocati spesso nelle aree urbane sviluppate; richiedono interventi per riportarli ad un utilizzo benefico”*.

Le fabbriche abbandonate rappresentano, cioè, le vestigia del passato industriale, un'eredità “strutturale” con caratteristiche differenti a seconda dello sviluppo industriale e delle tipologie produttive proprie del tessuto urbano e del periodo storico.

Nel nostro Paese coesistono strutture molto grandi, retaggio della produzione metalmeccanica e petrolchimica, e strutture più piccole, a volte piccolissime, sparse sul territorio, frammiste all'abitato che, nel frattempo, le ha inglobate, con la devastante espansione edilizia in corso dagli anni '60 ad oggi.

I “vuoti industriali” che ne sono derivati hanno caratteristiche, pertanto, molto diverse.

Lo stato di degrado può essere più o meno grave, la struttura può essere più o meno visibile, può recare segni diversi dei tempi (discariche abusive, graffiti, segni di occupazioni illegali). La storia industriale si è chiusa a livello urbanistico con scarti di dimensioni più o meno grandi, a volte colossali, addossati alla collettività che risiede attorno.



Anche nella definizione europea (già un cenno si coglieva in quella statunitense) emerge l'elemento della percezione<sup>233</sup>, che ha un ruolo cruciale nella costruzione semantica del sito industriale dismesso. La contaminazione può essere reale o percepita e non è necessario che sia dimostrata e quantificata: sono possibili conseguenze indipendentemente dalla reale esistenza di contaminanti.

Qualcuno ha definito queste strutture come un "cancro urbanistico" (Greenberg, 1998, p. 1759): invadere, distruggere e consumare energia per produrre, implodere corrompendosi dall'interno verso l'esterno, impoverire le aree limitrofe, ridurre il valore immobiliare, accogliere il disagio sociale nel modo peggiore e via via guastare progressivamente il territorio. Esse sono parte integrante del luogo in cui sono nate, lo erano quando ferveva l'attività e lo sono rimaste durante il decadimento progressivo. Fanno parte del paesaggio urbano e socio culturale del quartiere.

La normativa e le spinte economiche per il recupero delle aree dismesse sono in continua trasformazione. La cosiddetta legge "Sblocca Italia", DL 133/2014, voluta dal governo Renzi, amplia i margini di manovra dei privati che scelgono di investire nel recupero dei vuoti industriali, in deroga agli strumenti urbanistici in vigore presso i Comuni su cui la struttura insiste.

## **1. L'esperienza di una cittadina piemontese**

La città di Chieri è sita in provincia di Torino, accoglie circa 37.000 abitanti, ha sviluppato negli ultimi anni una vocazione culturale e terziaria, è collegata direttamente al capoluogo piemontese nonostante, e attraverso, la collina torinese. Nel passato dedita all'industria tessile e all'agricoltura, sta vivendo in questi anni il recupero di due aree produttive abbandonate.

Si tratta di attività che possiamo definire medio – piccole, come la maggioranza di quelle disseminate sul territorio italiano: l'ex Molino Berruto e l'ex Manifattura Tabasso.

### **1.1 Molino Berruto**

L'ex Molino Berruto è un edificio monoblocco di cinque piani fuori terra, sito nella zona sud-est della città, situata esternamente alla cerchia muraria del secolo XI, non edificata almeno fino al 1889. Il molino era dedito alla produzione alimentare e fu operante tra gli anni Trenta del Novecento e il 2005 circa.

Tale edificio è di proprietà privata e il processo di recupero urbanistico è stato avviato recentemente, nel 2013, quando la società proprietaria presentò istanza di procedimento unico per la realizzazione di un nuovo fabbricato in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 15 commi 9-14 del DL 13.05.2011 n.70.

---

<sup>233</sup> Di percezione tratta anche la Convenzione europea sul paesaggio del 2000 firmata a Firenze. Nel preambolo di tale convenzione europea si afferma che il paesaggio è un elemento importante per il benessere degli individui e della società e per questo la salvaguardia, gestione e pianificazione comportano diritti e responsabilità per ciascun individuo: tutta la popolazione che vive in un certo territorio ha dunque il diritto di vivere in un paesaggio di qualità, ma anche il dovere di prendersene cura.

**Figura 1 – Molino Berruto - vista nord-ovest da piazza Gialdo verso via Riva**



*Fonte: Comune di Chieri "Allegato sostitutivo Progetto Relazione illustrativa", maggio 2015*

**Figura 2 – Vista nord-ovest da piazza Gialdo verso via Montù**



*Fonte: Comune di Chieri "Allegato sostitutivo Progetto Relazione illustrativa", maggio 2015*

Tale trasformazione e riconversione (mq 5.930,00) delle volumetrie dei fabbricati produttivi e residenziali in disuso mira all'attivazione di un centro commerciale classico di medie dimensioni. La proprietà è infatti intenzionata a riqualificare l'area demolendo l'edificio industriale per sostituirlo con una struttura commerciale di cubatura inferiore.

Non è stato previsto alcun coinvolgimento dei residenti nell'area. Il procedimento ha seguito un iter burocratico denso di scambio di pareri e di note integrative agli elaborati progettuali che hanno permesso all'Amministrazione di riconoscere il pubblico interesse dell'intervento, concedendo alla società proponente il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici. E' stata ammessa pertanto la conformità del progetto alla normativa in vigore: in particolare la zona in cui insiste il progetto ("Bp1") ricade in area di ambito privilegiato per l'attivazione di interventi di riqualificazione ai sensi della legge 106/2011. Inoltre la destinazione di tipo commerciale prevista è risultata compatibile e complementare con il circostante tessuto edilizio, caratterizzato prevalentemente da funzioni residenziali con commercio di vicinato e artigianato di servizio al piano terra. È stato valutato, al termine di numerose indagini e conferenze dei servizi, che l'interesse pubblico dell'intervento è determinato in primo luogo dalla trasformazione di un'area produttiva dismessa da tempo con eliminazione del degrado, concetto ribadito anche dalla Regione Piemonte con il comunicato del 16.10.2014 ed inoltre dalla realizzazione di opere di urbanizzazione finalizzate al miglioramento della viabilità delle zone circostanti e della corresponsione di un contributo straordinario aggiuntivo generato dall'intervento e non ultimo dalle ricadute positive sul piano occupazionale (Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 14 luglio 2015).

Nonostante tale valutazione, è importante sottolineare come il processo di riqualifica della zona su cui insiste la proprietà privata, fatto salvo la volontà dell'Amministrazione di procedere alle dovute valutazioni imposte dalla normativa vigente, non ha visto la partecipazione e/o la consultazione degli abitanti della zona e di coloro che lavorano nell'area: questo processo di trasformazione ha seguito un iter burocratico complesso nel quale non è previsto l'ottenimento del parere delle parti sociali coinvolte direttamente o indirettamente dall'opera.

**Figura 3 - Fotoinserimento da piazza Gialdo**



*Fonte: Comune di Chieri "Allegato sostitutivo Progetto Relazione illustrativa", maggio 2015*

**Figura 4 - Fotoinserimento da Via Montù**



*Fonte: Comune di Chieri "Allegato sostitutivo Progetto Relazione illustrativa", maggio 2015*

## 1.2 Manifattura Tabasso

La manifattura Tabasso era un cotonificio attivo sin dal XIX secolo che conobbe il maggiore sviluppo nel secondo dopoguerra, quando la ditta Tabasso propose al Comune di Chieri un forte ampliamento dell'area industriale con importanti modifiche del territorio e della viabilità, garantendo lavoro per un buon numero di operai. Il complesso occupa un'area di 30.780 m<sup>2</sup> di cui fabbricati 16.395 m<sup>2</sup>. A seguito della crisi del tessile e della proprietà l'attività terminò negli anni novanta, con dismissione definitiva nel 1995 (Bertolini, Cestari, 2008, p.319).

Non più utilizzata, fu acquistata dal Comune nel 1999 con l'intento di riqualificare l'area, atto di riqualificazione che fu poi approvato nel 2007. Sulla proprietà pubblica si sarebbero dovute sviluppare attività miste, di natura pubblica, privata commerciale e residenziale. La crisi economica esplosa fra il 2008 e il 2009 ha rallentato il processo, che, iniziato con il recupero di alcuni spazi è attualmente in ripresa. Caratteristica fondamentale è il coinvolgimento della cittadinanza nella pianificazione e nello sviluppo dei piani e progetti di rigenerazione di parte del corpo di fabbrica mediante l'applicazione di un nuovo strumento amministrativo e normativo mirato al *governo diffuso* e alla *riconversione ecologica, sostenibile dell'area in prospettiva solidaristica*. A differenza dell'ex Molino, infatti, attorno all'area Tabasso si è sviluppato autonomamente un processo di coinvolgimento spontaneo della cittadinanza la quale si è riunita periodicamente in spazi di proprietà comunale che sono stati concessi gratuitamente a tutti coloro intendessero attivamente partecipare alla costituzione di un comitato cittadino che prende il nome dall'ex cotonificio, il Comitato Tabasso.

Figura 5 . Ex Cotonificio Tabasso a Chieri





**Figura 6 : Ex Cotonificio Tabasso a Chieri**



Come ricorda l'Arch. Manuel Ramello, "Ove restano i "vuoti", fisici o funzionali, creati dalla dismissione di tali luoghi si rileva come questi siano comunque "pieni" di storia dell'architettura, dell'industria e della tecnologia; di "memoria" individuale e collettiva; di cultura del lavoro, di valori simbolici e di storia locale. L'abbandono, il degrado e le macerie lasciano il "vuoto": essi rappresentano uno spazio della memoria, un insieme di assenze del passato e nello stesso tempo un luogo del futuro (...) Il vuoto infatti necessita di un progetto e di una strategia, capaci di gestire la vulnerabilità dei processi futuri" (Ramello, 2013, p. 103). L'ex cotonificio Tabasso è sì un vuoto industriale degradato ma è anche un luogo con una spiccata funzione simbolica d'identificazione e appartenenza per la città di Chieri. È sì una area industriale dismessa ma è intesa anche come un bene comune della città, cioè di proprietà della comunità cittadina che intende prendersene cura non solo nell'interesse generale ma soprattutto nell'interesse delle generazioni future e punta in tal modo a farsi garante di un percorso di rigenerazione e di una strategia di rifunzionalizzazione dell'area capace di essere flessibile e resiliente alla vulnerabilità dei processi futuri grazie ad un progetto partecipativo, inclusivo e democratico che garantisca la sostenibilità del processo.

Il processo di rigenerazione della porzione di edificato (una volta reso agibile ed in condizioni di sicurezza), quale bene culturale di grande valore sociale e storico nonché architettonico, vorrebbe essere realizzato mediante un innovativo processo partecipato, condiviso, democratico ed inclusivo, coerente con il riconoscimento di

tale manufatto industriale come *bene comune*<sup>234</sup> della città di Chieri (Regolamento comunale per la partecipazione nella cura e nel governo dei beni comuni, 24.11.2014).

La rigenerazione prevede che, grazie all'impegno diretto e costante della cittadinanza attiva sul territorio chierese e metropolitano, non solo si co-progetti ma anche co-gestisca. I cittadini, attivandosi in tal senso, non solo si prenderanno cura del luogo ma daranno nuova funzione al "vuoto" industriale, già "pieno" dei segni e della memoria di un passato produttivo recente. Attraverso la loro azione di cura potranno rianimare lo spazio dismesso e rendere tale luogo "vivo" e con alta intensità d'uso in cui coniugare tradizione e innovazione.

Attualmente il manufatto versa in un parziale stato di abbandono e, nonostante gli sforzi delle passate amministrazioni, il suo futuro è ancora incerto e precario. Tenendo presente la sua forte connotazione storico e culturale, esso rappresenta il luogo che maggiormente viene identificato con il progressivo smantellamento del tessuto industriale tessile della Città. A fronte di tali considerazioni l'odierna Amministrazione comunale ha espresso la volontà di rigenerare e convertire una parte dell'ex-area industriale in polo multifunzionale. L'ala dell'immobile già riqualificata, sin dal 2004, ospita attualmente il caffè letterario, la Biblioteca civica e l'Archivio Storico e altri servizi per la collettività, nonché l'ufficio locale di poste italiane. Ciononostante gran parte del manufatto resta inutilizzato, pur ricoprendo una notevole superficie e segnando in modo marcato il paesaggio urbano, percepito così come degradato, proprio nei pressi del centro storico. Con il recupero si genereranno non solo benefici economici ma anche sociali. L'ex Area Tabasso, quale patrimonio industriale e immobile di valore paesaggistico e culturale, sarà altresì terreno di sperimentazione del "Regolamento comunale per la partecipazione nella cura e nel governo dei beni comuni" a Chieri approvato dall'Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 24 novembre 2014 in coerenza con l'art. 118 ultimo comma della Costituzione, che, richiamando il principio di sussidiarietà orizzontale, prevede la gestione condivisa dei beni comuni con le comunità locali, quale funzione istituzionale dell'Ente. Il patrimonio industriale vuole essere inoltre laboratorio sperimentale di interesse dell'intera Area Metropolitana. L'Amministrazione introduce così l'innovativo strumento di partecipazione definito *Patto di Condivisione* nell'ottica di estendere il principio costituzionale. Tale *Patto* potrà essere attivato tra l'Amministrazione locale e le soggettività autonome o comunità di riferimento<sup>235</sup> che si interessano a trasformare, rigenerare e prendersi cura della struttura con azioni di manutenzione e rammendo. Il progetto *in fieri* "ex Area Tabasso bene comune" sarà il luogo dove poter attivare azioni di *uso temporaneo, rammendo urbano e cura* dello spazio nell'interesse collettivo e delle generazioni future. L'area oggetto di rigenerazione condivisa fungerà da spazio polifunzionale che potrà essere adibito per esempio a teatro, a spazio co-working, a laboratori artigianali innovativi e creativi che si orientino al recupero e al riuso dei materiali di scarto, a laboratori ad alta

---

<sup>234</sup> I beni comuni sono definiti come "i beni, materiali, immateriali e digitali, che la collettività, anche attraverso procedure partecipative, riconosce essere funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali della persona, al benessere individuale e collettivo, e all'interesse delle generazioni future".

<sup>235</sup> Da "Regolamento comunale per la partecipazione nel governo e nella cura condivisa dei beni comuni" le *soggettività autonome o collettività civiche* vengono definite come "tutti i soggetti, singoli, associati o comunque riuniti in formazioni sociali, anche informali, che si attivano per l'individuazione, la cura e la rigenerazione di determinati beni comuni, cui fanno riferimento ai sensi del presente regolamento" mentre le *comunità di riferimento* si intende: "le soggettività autonome che si attivano in modo stabile in relazione a un determinato bene comune".

innovazione tecnologica come ad esempio le Fablab. La disseminazione dei dati e la costruzione condivisa del progetto è stata oggetto di approfondimenti anche di levatura internazionale nell'ambito del "Festival Internazionale dei beni comuni" che si è tenuto a Chieri dall'9 al 12 luglio 2015. In questa ottica l'ex manifattura Tabasso da vuoto industriale e simbolo di decadimento del tessuto produttivo urbano di chiara connotazione estrattiva sarà gradualmente convertita e avrà la funzione di luogo generativo di prassi orientate ai principi che guidano il Regolamento e pertanto diverrà simbolo di un' *altra* prospettiva economica e sociale informata dei valori costitutivi della nozione di bene comune. In altri termini, esso potrà divenire volano di innovazione sociale e altresì in grado di favorire la creazione di sinergie e future collaborazioni.

## 2. Obiettivi della ricerca

Quando ci si fermi a contemplare un sito industriale abbandonato è facile percepire l'elemento "non sano", "malato" che esso apporta al quartiere, pur facendone parte integrante: una malattia cronico - degenerativa della città con la quale si è imparato a convivere, un che di brutto e di insano che fa parte della vita quotidiana.

Ma c'è davvero qualcosa di dannoso in queste entità del passato?

Esse guastano certamente lo sviluppo economico e imbrattano in malo modo l'ambiente, ma non è chiaro se possano impedire il pieno benessere o addirittura danneggiare la salute di chi vive nelle prossimità.

Le nostre domande di ricerca sono dunque:

1. Le aree industriali dismesse possono danneggiare il benessere e la salute umana? Se sì, in che modo?
2. Se sì, quale consapevolezza hanno di ciò i responsabili amministrativi di oggi?
3. Alla luce di questo, i cittadini e gli amministratori hanno realmente un ruolo nel recupero di questi spazi?

L'indagine rappresenta un lavoro preliminare: essa esplora la relazione e i potenziali meccanismi fra aree industriali attualmente dismesse e la salute, ovviamente intesa non solo come assenza di malattia ma come il benessere integrale della persona che la mette in condizioni di sviluppare al meglio le proprie capacità.

Inoltre indaga, in un contesto piuttosto specifico, quale sia la percezione del rischio, legato sia alla presenza stessa del *brownfield* sia alle modalità del suo potenziale recupero, e il possibile ruolo di decisori locali e cittadini.

Si tratta certamente di un'esperienza specifica, non generalizzabile soprattutto nella parte che riguarda il vissuto dei decisori, ma che può dare buoni spunti per approfondimenti futuri.

## 2. Metodi

Data la complessità del tema e la scarsità di conoscenze pregresse abbiamo cercato di combinare approcci metodologici diversi e complementari, così da sfruttare al meglio le conoscenze che emergevano progressivamente. L'analisi si è svolta in modo integrato, in parte su fonti desk e in parte con una ricerca qualitativa mediante *focus group*.



1. In primo luogo è stato necessario inquadrare i due interventi in un modello concettuale condiviso a livello europeo; per questa ragione i due progetti di recupero chieresi sono stati classificati secondo i modelli prodotti dal network europeo CABERNET, in particolare il secondo e il terzo
2. Abbiamo esaminato la letteratura internazionale di tipo sanitario ed urbanistico. L'analisi delle evidenze scientifiche è stata condotta sui principali archivi di settore (PubMed, Medline) e mediante ricerca libera in rete. I termini utilizzati principali sono stati "brownfield", "dismissed area", "abandoned industrial" ed è stata utilizzata la funzione "related articles". Nella ricerca su database sanitario non erano disponibili termini di thesaurus (MeSH) sul tema e non sono state inserite parole chiave correlate alla salute e ai suoi sinonimi, considerando l'argomento intrinseco alla natura degli archivi esplorati. La ricerca ha riguardato la salute dei residenti indipendentemente dalle caratteristiche socio demografiche anche se alcuni fra gli studi sono focalizzati sulle disuguaglianze di salute e non solo sull'impatto sanitario dei siti
3. Abbiamo utilizzato le due esperienze in corso nella città di Chieri per capire nel dettaglio alcuni degli aspetti di salute legati a scelte diverse di riqualificazione. Le due esperienze di campo si sono sviluppate mediante 1) analisi documentale di quanto messo a disposizione dalla Municipalità, 2) sopralluogo dei due siti produttivi dismessi, 3) partecipazione diretta alle conferenze dei servizi e alle attività di coinvolgimento della cittadinanza
4. Abbiamo ascoltato gli amministratori locali mediante un focus group che ha coinvolto cinque rappresentanti dell'amministrazione comunale, con l'intento di comprendere meglio i problemi amministrativi e la loro personale opinione in merito. Il primo passo è consistito nella definizione del problema, poi sono state chiarite le posizioni dei partecipanti rispetto ad esso e rielaborato le posizioni attraverso un confronto argomentato per conoscerne vantaggi e svantaggi per i soggetti coinvolti, mediando tra le posizioni e raccogliendo possibili scenari di successo e loro ragioni.

### 3. Risultati

Grazie alle fonti informative di cui disponevamo è stato confermato il fatto che i due programmi di recupero urbanistico siano, per molti aspetti, profondamente diversi.

#### 3.1 Classificazione dei due interventi di riqualificazione

Secondo l'approccio CABERNET il recupero dell'area Ex Molino Berruto rientra fra i *self developing sites* (area A del modello ABC) guidati dall'esclusivo interesse economico di privati investitori; in effetti, fra le voci del modello "a pallone" del network europeo, quelle che sono state maggiormente riconoscibili nel corso dell'esperienza sono certamente legate alla fattibilità economica, alla pianificazione degli spazi e alle conoscenze tecniche, più che al coinvolgimento comunitario e al rispetto dell'eredità culturale dell'area.

L'area della ex manifattura Tabasso, invece, può essere agevolmente classificata nel gruppo B come un *potential development site* fondato sulla partnership pubblico

privato; gli elementi salienti sono sì tecnici e di recupero degli spazi (con uno sforzo di recupero del versante collinare demolito per la costruzione degli edifici industriali), ma soprattutto riguardano il coinvolgimento comunitario ed il rispetto dell'eredità culturale e paesaggistica dell'area.

### **3.2 La fattibilità economica**

Esistono problemi di ordine economico per la fattibilità dell'opera di rigenerazione della porzione di corpo di fabbrica dell'ex cotonificio Tabasso e la sfida consisterà nel rendere "conveniente", in prospettiva non esclusivamente economica ma anche paesaggistico territoriale – culturale e sociale, la collaborazione fra soggetti pubblici e privati per rigenerare l'area in un'ottica orientata alla tutela e alla conservazione dei beni comuni nell'interesse delle generazioni presenti e future.

Dal *focus group* emerge che, nonostante la fattibilità economica rappresenti una criticità per entrambe le aree, l'ex Molino ha mostrato una capacità di attrazione di capitale privato superiore.

"Entrambi se non c'è il privato di mezzo non hanno vita" [funzionario n. 2]

"Quindi la logica dell'intervento del molino Berruto è soprattutto quella di fare tutto il possibile con una minima spesa rispetto al guadagno mentre invece quella dell'area Tabasso nasce da un concetto diverso. È certo però che quello che si sta facendo al molino Berruto è completamente legittimo" [funzionario n. 3]

Nessuna delle due aree sembra avere caratteristiche di inquinamento del suolo tali da determinare una responsabilità per l'inquinamento ambientale (*liability*).

### **3.3 Gli elementi di rischio per il benessere collettivo e la salute**

Nella letteratura scientifica internazionale il legame fra la salute e le aree dismesse nel loro insieme è decisamente poco esplorato. La ricerca internazionale è di grande aiuto quando si identifichino specifici determinanti di salute che possono trarre origine anche dai siti abbandonati e dalla gestione del loro recupero.

Le conoscenze sono numerose per quanto attiene ai siti industriali inquinati in generale e in questo campo l'epidemiologia ambientale italiana si è certamente distinta negli ultimi decenni. Sappiamo che alcune tipologie produttive comportano un danno certo al nostro territorio; si vedano in questo senso le esperienze sui siti industriali inquinati censiti e studiati dallo studio SENTIERI (2014), oppure l'analisi condotta sulla situazione siciliana e presa a modello anche dall'Organizzazione Mondiale della Sanità (Mudu, 2014).

Questi studi hanno affrontato e denunciato i danni da inquinamento industriale in aree attualmente produttive.

La letteratura è ricca di evidenze scientifiche che chiariscono la relazione fra specifici inquinanti industriali e patologie umane, ma manca dell'attenzione ad alcuni aspetti delle aree dismesse non necessariamente legati alla dispersione a terra o in falda acquifera di sostanze chimiche inquinanti.

L'area industriale abbandonata è, infatti, qualcosa di profondamente diverso da un'industria produttiva inquinante: essa è un coacervo di storia, di storie individuali e generazionali, di degrado e di abbandono privato e civile. I danni possibili sono più

“sottili”, meno evidenti, necessitano di chiavi analitiche e interpretative differenti e più complesse.

Qui di seguito passiamo in rassegna i principali elementi di rischio emersi dall’indagine di letteratura e dalle due esperienze di campo presentate, in risposta al primo dei quesiti affrontati.

Così come emerso dai lavori del gruppo comunale, occorre chiarire che un’area industriale in disuso, abbandonata, costituisce di per sé un elemento di rischio per la salute e quindi il suo recupero rappresenta di fatto un interesse pubblico.

*“(l’azione di recupero è sempre valida) perché credo che l’area di degrado sia sempre brutta di per sé da un punto di vista socio culturale per la gente che vive nell’area di intervento” [funzionario n. 3]*

E’, però, necessario essere consapevoli che anche il recupero, nelle sue fasi e nelle sue conseguenze, può non essere esclusivamente benefico: gli elementi di rischio stanno nelle potenzialità inquinanti della struttura e di quanto è rimasto in essa delle vecchie produzioni, nelle sue caratteristiche estetiche, ma anche nelle modifiche che si prevede di apportare da un punto di vista urbanistico.

Nel tentativo di fare un po’ di chiarezza in un tema così complesso, abbiamo suddiviso la storia dell’area dismessa in tre periodi principali:

- il primo è il periodo di postproduzione, che intercorre fra la completa cessazione dell’attività produttiva e l’inizio del cantiere per il recupero dell’area. E’ il tempo dell’abbandono, dell’utilizzo abusivo, del decadimento fisico, economico e sociale dell’area e del quartiere che la include (3.1)
- Il secondo periodo è in realtà un tempo non operativo sul *brownfield*, ma di fondamentale importanza per il suo futuro: è il tempo del dibattito e della decisione. Sul campo non cambia nulla, ma durante questo tempo il campo stesso ha cambiato magari la propria natura giuridica, magari la proprietà, o la propria ragion d’essere. Esso è entrato anche formalmente nell’agenda politica locale, nell’alveo degli interessi privati, in quello della tutela giuridica. Insomma, in qualche modo si sono su di esso riaccesi, dopo anni di silenzio e oblio, i riflettori. Questo momento, che si sviluppa nelle sale decisionali, si sovrappone all’ultima parte del tempo di abbandono sul campo (3.2)
- Subito dopo si attivano, nel terzo tempo, il recupero e la cantierizzazione, lo smaltimento di imponenti quantità di materiali di scarto, le modifiche a quell’angolo più o meno grande di città (3.3)

Dopo il recupero si dovranno fare i conti con gli effetti economici, ambientali, sociali e, infine, di benessere e di salute dei residenti. Le pratiche di valutazione di impatto sulla salute, se e quando applicate, dovrebbero individuare per tempo i potenziali rischi e suggerire le alternative più salubri.

**Figura 7: quadro sinottico dei potenziali rischi per la salute umana**



### 3.3.1 Il periodo di abbandono

Nel tempo di mero abbandono, alcuni autori hanno dimostrato che il profilo di salute di coloro che risiedono in prossimità di un *brownfield* sia tendenzialmente peggiore di quello di quanti ne sono lontani (Bambra, 2015; Litt, 2002a); gli stessi autori, però, mettono in guardia rispetto a questi risultati. I quartieri sotto accusa hanno una storia più difficile alle spalle: durante l'epoca produttiva hanno sopportato il maggior carico di inquinamento industriale, spesso ospitavano gli operai della fabbrica e le loro famiglie, consolidandosi come aree di livello socioeconomico modesto; tale caratterizzazione sociale rimane nel presente, quando gli eredi delle abitazioni vedono progressivamente decrescere il valore economico delle proprie abitazioni mano a mano che il decadimento fisico del *brownfield* progredisce. Coesistono cioè molteplici determinanti di salute, fisici, sociali, economici intrecciati attorno alla fabbrica in rovina. E' dunque difficile affermare che un problema di salute sia dovuto esclusivamente alla presenza della struttura abbandonata; certamente, però, la fabbrica ha segnato radicalmente il quartiere e la vita dei residenti passati a presenti.

E' stato, perciò, necessario approfondire meglio e in maggior dettaglio le conoscenze scientifiche disponibili.

Abbiamo evidenziato tre possibili categorie di rischio per la salute umana. Come già descritto, mentre gli studi condotti specificamente sulle aree dismesse sono molto pochi, è più abbondante la conoscenza disponibile sui singoli fattori di rischio.

Inquinamento del suolo da sostanze di produzione o da scarico abusivo

Sappiamo che le sostanze chimiche implicate nella produzione possono essere state involontariamente o volontariamente disperse al suolo e rappresentare ancor oggi un rischio di contaminazione delle falde acquifere superficiali o stare alla base della dispersione di composti volatili nelle intercapedini del suolo; questo può implicare un uso alimentare generalmente indiretto (acqua per l'agricoltura o l'allevamento di piccola scala nelle zone circostanti l'area dismessa) o la volatilizzazione negli ambienti ipogei delle future costruzioni.

IARC ha classificato tali sostanze in base alla loro cancerogenicità (I.A.R.C. monografie n. 100 C, F 2012), e lo studio SENTIERI dà informazioni sui possibili rischi legati agli inquinanti di matrice industriale. Il rischio di inquinamento non deve essere preso in considerazione solo rispetto alle produzioni principali che avevano luogo nella fabbrica dismessa, ma anche ai processi accessori alla produzione (es. versamenti al

suolo di carburanti utili alle macchine di produzione tessile). L'analisi storica della produzione industriale nel sito è di fondamentale importanza in questa fase, per l'identificazione dei prodotti principali e secondari che hanno circolato nella fabbrica e i luoghi di un loro possibile versamento (Litt, 2002b).

L'inquinamento del sito, però, può originare anche da usi successivi alla cessazione delle attività: eventuali scarichi abusivi verificatisi negli anni di abbandono senza alcuna relazione con le produzioni passate possono essere altrettanto dannosi per la salute pubblica. E molto meno caratterizzabili.

### **3.3.1.1. Degrado estetico progressivo**

E' noto da alcuni anni il fatto che i quartieri caratterizzati da un livello di elevato livello di degrado strutturale ed estetico mostrano, fra i propri residenti, un maggior consumo di farmaci antidepressivi e ansiolitici. Il decadimento fisico dell'area e la percezione di insicurezza e isolamento che spesso ne deriva possono avere un ruolo nel benessere psichico dei soggetti più fragili (Araya, 2006; Kirkbride, 2007; Fone, 2007; Ellaway, 2009).

Alcune esperienze, che hanno insistito soprattutto su un approccio culturale e artistico per recuperare al meglio la dimensione comunitaria, hanno dimostrato come l'arte applicata ad aree di forte degrado abbia potuto migliorare il benessere dei residenti e il clima comunitario (Semenza, 2003).

### **3.3.1.2. Degrado sociale dell'area**

Proprio l'attenzione alle relazioni sociali fra residenti ha evidenziato che lo stato di abbandono del sito e la carente manutenzione che spesso caratterizza le aree circostanti impediscono un uso salutare degli spazi pubblici e causano una percezione negativa del quartiere (Lorenc 2013), riducendo il capitale sociale e il benessere individuale e collettivo della zona. Questo comporta, di solito, una tendenza a comportamenti poco salubri: isolamento, scarsa attività fisica, scarsa comunicazione e controllo sociale, una riduzione, fra i malati cronici, della *compliance* alle terapie (Stafford, 2007; Mair, 2009; De Donder, 2005).

Le difficoltà sociali esplodono poi nei casi in cui la fabbrica dismessa diventi con il tempo luogo di rifugio per persone senza fissa dimora, rifugiati e altre categorie di estrema povertà. In questi casi l'area dismessa diventa un ricettacolo di rischi per la salute degli abitanti abusivi in primo luogo (violenza, malattie infettive, dipendenze) e per i residenti nei quartieri circostanti.

“Quando parliamo di molino Berruto, a mio parere l'intervento, grazie a tutti quelli che ci hanno lavorato, è il migliore possibile per questo momento storico. Altrimenti lì ci vedremmo un casermone con le finestre rotte, le persone che vi vivono dentro con il degrado che questo comporta ai limiti del centro storico” [funzionario n. 5]

Il degrado fisico dell'area e quello sociale d'intorno attivano un circolo vizioso già descritto dagli studiosi statunitensi (Berman, 2013; Greenberg, 1998) che porta ad un progressivo impoverimento dell'area, un deprezzamento del valore immobiliare, forme di abbandono progressivo e successivo decadimento. Il processo di *browning*, se non arrestato da un'azione di recupero, diventa progressivo e pervasivo.

Questo elemento sembra essere ben chiaro all'amministrazione comunale che considera comunque il recupero come un valore (anche economico):

"L'aspetto del degrado ... incide anche sul valore economico della edilizia residenziale limitrofa all'area dismessa e rigenerata, anche questo è un aspetto che si ripercuote sul benessere delle persone" [funzionario n. 3]

### **3.3.2 Il periodo decisionale**

Il processo decisionale per i due casi in studio è considerevolmente lungo soprattutto per la struttura di proprietà pubblica; questo fa sì che esso sia esposto agli effetti dell'alternanza politica verificatasi e alle mutate condizioni normative. Nei due casi il ruolo dell'ente pubblica sembra essere stato sostanzialmente differente.

"Il caso dell'ex area industriale Tabasso probabilmente perché di proprietà comunale (è stato) gestito in modo diretto dall'amministrazione con una progettualità articolata .... Il caso di ex Molino Berruto invece è stato, a mio avviso, un processo più, come dire, subito dall'amministrazione .... un processo più subito, in parte gestito, in parte consentito da una normativa in deroga e questo ha fatto gioco rispetto alle posizioni dell'imprenditore privato che ha detto 'io lì voglio realizzare qualcosa, la normativa me lo consente e quindi presento questo progetto' " [funzionario n. 1]

La partecipazione alla fase di pianificazione (conferenze dei servizi) e l'analisi della documentazione prodotta per la decisione consigliare hanno fatto emergere alcuni elementi di natura squisitamente urbanistica che potrebbero, in effetti, ridurre i benefici legati al rinnovamento proposto.

#### **3.3.2.1. Caratteristiche di PRGC proprie di un'area industriale applicate ad altri utilizzi dell'area (problema della zonizzazione acustica)**

Nel piano regolatore generale comunale (PRGC) l'area dismessa ha caratteristiche industriali; questo può rappresentare un problema, soprattutto per quanto riguarda la zonizzazione acustica. Mantenendo le classi di rumorosità invariate è possibile che si autorizzino nuove attività rumorose senza tener conto dell'evoluzione del quartiere nel tempo. Durante la fase di abbandono, infatti, il quartiere è evoluto attorno al sito dismesso con la costruzione di nuove residenze, scuole o altre strutture pubbliche o private "adatte" ad una zona silenziosa (perché in disuso). Il recupero urbanistico, se da un lato tende a migliorare gli aspetti estetici e di sicurezza reale e percepita dell'area, dall'altro, aumentando l'accesso di utenti alla nuova struttura, espone i residenti ad una situazione, per loro nuova, di maggiore rumorosità, con i rischi connessi all'inquinamento acustico, soprattutto se in orari notturni (*annoyance*, difficoltà di concentrazione e di apprendimento scolastico, maggiore propensione alle malattie cardiovascolari) (Van Kempen, 2012).

#### **3.3.2.2 Perequazione urbanistica e sua applicazione alla cubatura della struttura produttiva dismessa di proprietà privata**

Gli edifici industriali hanno cubature imponenti e, nel loro recupero, è possibile che tali capacità non vengano utilizzate completamente. Secondo l'articolo 32 del

codice civile è riconosciuta una potenzialità edificatoria che, quando detenuta da un privato, potrebbe comportare l'investimento in successivi procedimenti urbanistici e un ulteriore consumo di suolo che ricadrebbe sulle generazioni successive. Nell'immediato, il consumo di suolo ha un effetto diretto sulla salute attraverso l'impermeabilizzazione dei suoli e il conseguente maggior inquinamento delle falde acquifere, e, nel lungo periodo, lede l'ambiente peri-urbano e comporta il fenomeno dello *sprawling*, cioè la progressiva dispersione dell'abitato nell'ambiente naturale o agricolo, che, invece, ha effetti dimostrati sulla salute (Leyden, 2003; Frumkin, 2002; Putnam, 2000).

### **3.3.2.3 Modifiche della viabilità indotte dai nuovi utilizzi dell'area**

Uno dei rischi più immediatamente evidenziabili nei procedimenti di recupero urbanistico dei due siti dismessi è l'aumento del traffico veicolare, naturale conseguenza di un ritrovato sviluppo dell'area. Le modifiche indotte dall'intervento alla viabilità (strutture stradali) e alla circolazione (sia nel numero di veicoli sia nella loro tipologia) possono avere effetti diretti sulla salute dei residenti e dei passanti sia in termini di aumentato rischio di incidente sia di rumorosità dell'area.

### **3.3.3 Il periodo di recupero e cantierizzazione**

Esso non ha ancora avuto inizio in nessuno dei due siti valutati. La valutazione previsionale dei rischi e le esperienze più comuni mettono però in guardia da alcuni elementi.

#### **3.3.3.1 Trasporto e dismissione di materiali inquinanti in aree non idonee**

La normativa italiana prevede che le scorie industriali e i terreni di scavo delle bonifiche dei siti industriali contaminati siano gestite a tutela dell'ambiente e della salute umana secondo il DLgs 152/2006 e il DLgs 205/2010. Nessuno dei siti esaminati è ancora alla fase di demolizione e smaltimento dei materiali di costruzione e degli eventuali terreni contaminati; è, però, evidente che eventuali illeciti nel riutilizzo o nello smaltimento comportano una potenziale dispersione di inquinanti nelle matrici ambientali e un rischio per la salute correlato alle sostanze nocive in questione e che questo può accadere anche a grandi distanze (dismissione illegale di materiale pericoloso in Paesi con bassi livelli di controllo e tutela ambientale) e per periodi indefiniti (I.A.R.C. 100C).

## **4. Il ruolo dei cittadini**

In tutte e tre le fasi temporali che abbiamo cercato di esaminare un elemento che emerge come fondamentale e non sempre curato all'interno dei processi di recupero dei siti industriali dismessi: il coinvolgimento della cittadinanza. La partecipazione dei residenti è tanto più importante quanto più il sito si sia accompagnato nella sua involuzione fisica ad un impoverimento del capitale sociale del quartiere. In quest'ottica esso diviene un elemento di fondamentale importanza non solo per un

recupero il più possibile orientato allo sviluppo culturale e sociale di un'area con un passato difficile, ma anche come strumento per l'attivazione di meccanismi partecipativi che intrinsecamente contrastano l'esclusione sociale. La promozione sociale passa, cioè, sia attraverso la progettazione e le strutture sia attraverso il processo decisionale collettivo.

Anche in questo senso le due esperienze di Chieri sono molto diverse fra loro.

#### **4.1 Ex molino Berruto**

Il caso dell'ex molino è caratterizzato dalla natura privata della proprietà e dalla volontà della società proprietaria di darne una destinazione d'uso prettamente commerciale escludendo funzioni sociali e culturali integrative.

Il cittadino è inteso, in questo processo di rigenerazione, come un attore passivo, un fruitore del servizio, un utente. Il cittadino non ha sostanzialmente modo di partecipare attivamente né di essere consultato nella definizione del processo, poiché si considera che i suoi interessi siano già rappresentati dalla Giunta comunale eletta e non vi è spazio per concertare con l'investitore privato che ha legittimo diritto, ai sensi della normativa vigente, di compiere le scelte e gli investimenti e le riconversioni edilizie che intende più proficui.

In effetti, non è emerso alcun coinvolgimento dei residenti, ma una tacita approvazione generale e solo alcune proteste da parte di piccoli operatori economici spinti dal proprio interesse:

*“Il nuovo progetto sembra davvero che voglia riqualificare l'area e addirittura offrire dei posti di lavoro quindi alcuni lo vedono con grandissima benevolenza e non stento a crederlo” [funzionario n. 4]*

*“Gli operatori mercatali e i commercianti, se viene realizzato quell'insediamento commerciale hanno paventato che sarebbero chiusi i negozi che l'impatto sarebbe stato devastante per il tessuto produttivo” [funzionario n. 1]*

#### **4.2 Ex area Tabasso**

Il caso dell'ex cotonificio è caratterizzato dalla natura pubblica della proprietà, dalla volontà dell'Amministrazione di darne una destinazione d'uso sociale e culturale. Nella strategia progettuale di rigenerazione dell'ex area industriale tessile, il ruolo del cittadino è attivo. L'abitante, qualora sensibilizzato e intenzionato al confronto e al dialogo finalizzato alla *col-labor-azione*, è ingranaggio essenziale del meccanismo di negoziazione partecipata e di concertazione sia tra cittadini afferenti a diversi target di popolazione - e pertanto guidati da interessi difforni - sia con l'Amministrazione comunale in una dinamica che segue principalmente direttrici di orizzontalità della relazione. Il cittadino, a fronte del principio costituzionale di sussidiarietà esplicitato nell'art. 118 della Costituzione, è invitato a partecipare attivamente e in modo continuativo alle diverse fasi di rigenerazione dell'area industriale dismessa. In particolare è *co-fautore* del processo di *co-ideazione*; *co-pianificazione* e *co-progettazione* non limitando il suo compito a tale ambito ma procedendo nella *definizione condivisa di regole e pratiche decisorie* che rispettino i principi e valori enunciati del già citato Regolamento comunale (art. 4: fiducia reciproca, pubblicità e trasparenza, responsabilità, inclusività e apertura, sostenibilità, proporzionalità,



adeguatezza e differenziazione, informalità, autonomia civica, ragionevolezza e precauzione, accesso) e procedendo nella *co-realizzazione e co-gestione e cura condivisa* di tale bene senza finalità di lucro personali o collettive.

In tal caso il cittadino risulta soggetto *co-responsabile* interfacciandosi in modo reticolare e talvolta complesso con altri soggetti e con l'Amministrazione comunale, decide e gestisce il bene comune attraverso dinamiche di decision making e governance partecipata (sovente irte di difficoltà e non esenti da dinamiche di conflitto), in altre parole collaborando alla (ri)generazione del bene comune stesso che assumerà in corso d'opera molteplici funzioni e destinazioni d'uso a seconda degli interessi della collettività e delle sue componenti. Si auspica che "alla perdita di valore d'uso faccia seguito l'attribuzione di valore culturale. Si mette in moto un graduale cambiamento di status che si completa quando questi oggetti sono percepiti come beni culturali dalla collettività, quando questa si appropria dei nuovi significati e delle nuove funzioni. (Ramello, 2013 p. 103). È quindi in questo modo che le "tracce dell'eredità industriale (sono) considerate quali componenti dell'identità di un luogo o del *milieu*, quali prese per nuovi processi di sviluppo" (Dansero, 2003).

Dall'esperienza concreta sono emerse anche alcune criticità.

*"Una mia personale opinione è che il comitato Tabasso sia una interessante e duratura aggregazione di persone forse ancora non in grado di esprimere però tutta la cosiddetta fantasia che si potrebbe immettere in quel colosso lì ed è una mia personale opinione che probabilmente non del tutto potranno essere escluse delle logiche di mercato nel riprendere in mano quel vasto fabbricato" [funzionario n. 4]*

*"Ripeto che questo comitato mi sembra ancora un soggetto non ancora completo e capace di offrire una soluzione complessiva generale, penso che possa fare delle proposte che devono però trovare una sintesi" [Funzionario n. 4]*

## Conclusioni

Il rinnovamento delle politiche pubbliche in materia di aree dismesse e trasformazione urbana deve passare necessariamente attraverso un'accurata analisi comparativa dei processi urbani e delle modalità di rigenerazione, per meglio tutelare la coesione sociale e la salute dei cittadini.

Il presente studio mira a essere innanzitutto uno stimolo per un'analisi approfondita delle strategie di coinvolgimento della società civile nei processi di riqualificazione urbana anche attraverso meccanismi e tecniche di ricerca azione in grado di misurare il grado di partecipazione cittadina ed il relativo impatto sulla salute e la qualità della vita dell'intera comunità cittadina. Il confronto di processo e prospettiva sin qui espresso, seppur preliminare, tra due esempi di rigenerazione locale diametralmente opposti, vuole essere un incoraggiamento sia per gli scienziati che per le Amministrazioni e gli enti locali che sentono di dover affrontare tali sfide in modo accorto, propositivo e innovativo. Le politiche pubbliche in materia di aree dismesse non devono trascurare i processi spontanei di partecipazione cittadina che sorgono attorno a casi simili di aree dismesse e altresì devono accogliere tali sfide come stimoli per immaginare un modo democratico innovativo di co-costruire le politiche rivolte agli interessi collettivi grazie al coinvolgimento diretto degli attori della società civile.

Per quanto riguarda l'ex area Tabasso il meccanismo di riappropriazione avverrà e sta avvenendo attraverso l'azione spontanea degli abitanti che, tramite meccanismi tipicamente "bottom up" danno vita a fenomeni di rigenerazione e cura dal basso.

Al contrario nel caso dell'ex Molino Berruto tale meccanismo avverrà mediante un processo top down al quale l'Amministrazione non ha potuto opporsi per chiari problemi di ordine economico e giuridico.

Diverranno entrambi luoghi di interazione, ma i luoghi in sé e di per sé non sono generativi, nè garantiscono *tout court* il benessere individuale e comunitario.

Lo spazio della ex area Tabasso, una volta rigenerato mediante il nuovo strumento amministrativo introdotto, sarà un luogo di condivisione e di autoproduzione in grado di innescare meccanismi di ri-territorializzazione che siano pregni di valori simbolici e culturali, in altri termini densi di memoria locale e di visioni orientate al futuro di lungo periodo, accrescendo progressivamente la coesione sociale anche intergenerazionale.

Lo spazio dell'ex Molino, seppure spazio di interazione sociale, sarà veicolato dal consumismo e dal materialismo escludendo in toto le funzioni sociali e culturali che lo spazio pubblico dovrebbe per sua natura avere.

Se da un lato il progetto di rigenerazione dell'ex area Tabasso è volto a restituire significato allo spazio pubblico come bene comune, dall'altro lato, nel caso dell'ex Molino Berruto, il rimodellamento e la necessaria demolizione e ricostruzione degli edifici riconfigurerà l'aspetto e l'attrattiva dell'insediamento, e quindi la percezione del paesaggio urbano, andando ad incidere sulla vocazione sociale e culturale dell'area. Tale intervento non sarà volontariamente teso, come nel caso della ex area Tabasso, all'aumento della densità relazionale e di uso collettivo degli spazi in grado di creare le condizioni per divenire un legante urbano, ma diverrà verosimilmente uno spazio per occasioni di incontro informale mediate dalla funzione commerciale ed economica di un luogo di consumo, la cui frenesia ostacola la crescita e sviluppo di relazioni significative o il conseguimento di finalità sociali. È inevitabile desumere che se da un lato la logica, che potremmo definire post moderna, di rigenerazione urbana del paesaggio è spiccatamente comunitaria, relazionale e generativa dall'altro lato essa resta ancorata alla logica consumistica e estrattiva tipica della modernità. Riprendendo l'analisi schematica proposta da De Marchi si riconduce ogni paesaggio ad un distinto modello di cittadinanza si potrebbe sostenere che i casi di rigenerazione riferiti a ex cotonificio Tabasso e ex molino Berruto possono corrispondere rispettivamente a:

- **il *paesaggio della responsabilità***, legato al modello di cittadinanza neo repubblicana. L'elemento chiave è la partecipazione dei cittadini alla vita pubblica. Il paesaggio viene visto come un bene comune di cui il cittadino si assume piena responsabilità, è di tutti e ognuno ha il dovere di occuparsene e di partecipare alla sua definizione.
- **Il *paesaggio del contratto***, cioè legato al modello tradizionale della cittadinanza liberale, (nel quale) i cittadini si trasformano in semplici consumatori (ed il paesaggio diviene) un bene tutelato lasciando allo Stato il compito di occuparsi dei beni convergenti (De Marchi, 2009).

È, inoltre, importante sottolineare la differenza spesso marcata nelle tempistiche di due processi di rigenerazione talmente diversi per loro natura. Se da un lato l'interesse privato è agevolato e incentivato per legge grazie al permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione urbanistica pluriennale e pertanto favorito nella sua rapida conclusione della realizzazione del nuovo manufatto, dall'altro lato il

processo di partecipazione che include momenti di negoziazione e concertazione con le parti sociali e private coinvolte a vario titolo impone una dilatazione dei tempi che talvolta può inficiare la buona riuscita del processo di rigenerazione dell'area dismessa.

Infine riprendendo le parole del giurista ed ex Vice Sindaco di Chieri Ugo Mattei, siamo qui a confrontare due processi di rigenerazione che seguono opposte pratiche e visioni teoriche, la prima segue l'istituzione di una *proprietà generativa* intrinsecamente pervasa "dall'ecologia, la sostenibilità e la riconversione di un sistema sociale e naturale ormai in collasso"; mentre il secondo caso è riconducibile alla *proprietà estrattiva* in altri termini la "*proprietà privante* e dei suoi inganni ideologici e individualizzanti"(Mattei, 2014).

In conclusione, facendo riferimento alla Convenzione di Aarhus<sup>236</sup> del 25 giugno 1998 e a partire dalla pubblicazione del libro bianco sulla governance europea (Commissione della Comunità Europea, 2001) si rinnova e ribadisce l'invito ad adottare "nuove modalità di esercizio del potere conferito dai cittadini alle istituzioni pubbliche" e tentare nuove vie attraverso il quale "le istituzioni pubbliche, cittadini e imprese gestiscono i loro interessi comuni" grazie ad una quanto più ampia e inclusiva "partecipazione dei cittadini e delle organizzazioni nella definizione e attuazione delle politiche". Sempre la Convenzione di Aarhus al punto 23 riafferma con forza che "*il paesaggio deve diventare un tema politico di interesse generale, poiché contribuisce in modo molto rilevante al benessere dei cittadini europei che non possono più accettare di subire i loro paesaggi, quale risultato di evoluzioni tecniche ed economiche decise senza di loro.*"

## Bibliografia

- Araya, R. (2006), "Perceptions of social capital and the built environment and mental health", *Social Science & Medicine* 62, pp. 3072-83
- Bambra, C. (2015), "This divided land: An examination of regional inequalities in exposure to brownfield land and the association with morbidity and mortality in England", *Health & Place* (34) pp. 257-269
- Berman, L. (2013), "An Indicator Framework to Measure Effects of Brownfields Redevelopment on Public Health", *Journal of Environmental Health* 76 (1), pp. 50-55
- Bertolini Cestari, C. (2008) "Chieri Un progetto per la città: l'ex cotonificio Tabasso" in *Progettare il patrimonio industriale* a cura di C. Ronchetta e M. Trisciuglio, Torino, Casa editrice Celid.
- CABERNET Project: [www.cabernet.org.uk](http://www.cabernet.org.uk)
- Comune di Chieri. Permesso di Costruire in deroga (comma 9-14 art. 5 L. 12/07/2011 n° 106, Circolare 9/05/2012 n° 7/UOL, D.C.G. 26/02/2013 n° 00872/009). Allegato sostitutivo Progetto Relazione illustrativa, maggio 2015.

---

<sup>236</sup> La Convenzione sull'accesso alle informazioni, la partecipazione del pubblico ai processi decisionali e l'accesso alla giustizia in materia ambientale, nota come Convenzione di Aarhus, è un trattato internazionale volto a garantire all'opinione pubblica e ai cittadini[1] il diritto alla trasparenza e alla partecipazione in materia ai processi decisionali di governo locale, nazionale e transfrontaliero concernenti l'ambiente. Focalizzata sul rapporto tra il pubblico e le autorità pubbliche, è stata firmata nella città danese di Aarhus, il 25 giugno 1998 ed è entrata in vigore il 30 ottobre 2001. Al maggio 2013, essa è stata ratificata da 45 stati e dall'Unione europea. In particolare in Italia è stata ratificata con la legge n. 108 del 16 marzo 2001.

- Dansero, E.(2003), "Patrimoni industriali e sviluppo locale", in Dansero E, Governa F, Emanuel C (a cura di) *I patrimoni industriali. Una geografia per lo sviluppo locale*, Ed. Franco Angeli, pp. 11-42
- De Donder, L. (2005), "Fear of crime and elderly people: key factors that determine fear of crime among elderly people in West Flanders", *Ageing International* (30) pp. 363-76
- De Marchi, M. (2009) (a cura), Di chi è il paesaggio? La partecipazione degli attori nella individuazione, valutazione e pianificazione, Padova, Edizione Cleup,
- Ellaway, A. (2009), "Associations between health and different types of environmental incivility: a Scotland-wide study", *Public Health* 123 (11), pp. 708-13.
- Fone, D. (2007), "Does social cohesion modify the association between area income deprivation and mental health? A multilevel analysis", *Int J Epidemiol* 36 (2), pp. 338-45.
- Frumkin, H. (2002). "Urban Sprawl and Public Health", *Public Health Reports* 117
- Greenberg, M. (1998), "Public Health and Brownfields: Reviving the Past to Protect the Future", *American Journal of Public Health* Vol. 88, (12), 1759-60
- I.A.R.C. (2012), "Arsenic, metal, fibres and dusts", Monographs 100C, Geneva, World Health Organization.
- I.A.R.C. (2012) "Chemical agents and related occupations", Monograph 100F, Geneva, World Health Organization.
- Kirkbride, J.B. (2007), "Neighborhood variation in the incidence of psychotic disorders in Southeast London", *Soc Psychiatry Psychiatr Epidemiol* 42(6), pp. 438-45.
- Leyden, K. (2003), "Social capital and built environment: the importance of walkable neighborhoods", *American Journal of Public Health* 93, pp. 1546-51.
- Litt, J.S. (2002), "Examining Urban Brownfields through the Public Health 'Macroscopic' ", *Environ Health Perspect* 110(suppl 2), pp.183-193, a
- Litt, J.S. (2002) "Uncovering the Historic Environmental Hazards of Urban Brownfields", *Journal of Urban Health: Bulletin of the New York Academy of Medicine* 79 (4), b
- Lorenc, T. (2013) "Fear of crime and the environment: systematic review of UK qualitative evidence", *BMC Public Health* 13, p. 496.
- Mair, C.(2009), "Cross-sectional and longitudinal association of neighborhood cohesion and stressors with depressive symptoms in the Multiethnic Study of Atherosclerosis (MESA)", *Ann Epidemiol* 19, pp. 49-57.
- Mattei, U. (2014), *Senza proprietà non c'è libertà. Falso!* Edizione Laterza, pp. 74 -78.
- Mudu, P. (2014). "Human Health in Areas with Industrial Contamination", Copenhagen, WHO Regional Office for Europe.
- Putnam, R. (2000), *Bowling alone the collapse and revival of the American community*, New York, Simon & Schuster.
- Ramello, M. (2013), "Itinerario nel paesaggio industriale del Monferrato Casalese: dallo studio di fattibilità agli strumenti per la realizzazione", *Atti Rassegna Tecnica febbraio 2011*, Firenze, Alinea Editrice, p. 103.
- Semenza, J.C.(2003), "The Intersection of Urban Planning, Art and Public Health: The Sunnyside Plaza", *American Journal of Public Health*, 93 (9), pp. 1439-41
- SENTIERI – Studio Epidemiologico Nazionale dei Territori e degli insediamenti Esposti a Rischio da Inquinamento (2014), "Mortalità, incidenza oncologica e ricoveri ospedalieri", *Epidemiologia & Prevenzione* vol. 38 (2) supplemento 1.
- Stafford, M. (2007), "Association between fear of crime and mental health and physical functioning", *American Journal of Public Health* 97, pp. 2076-81.
- US EPA, (2005), "Road Map to Understanding Innovative Technology Options for Brownfields Investigation and Cleanup", fourth ed. *US Environmental Protection Agency*, EPA-542-B-05-001.
- Van Kempen, E. (2012), "The quantitative relationship between road traffic noise and hypertension: a meta-analysis", *Journal of Hypertension* 30 (6), pp. 1075-86.



# **I giovani e la città che cambia. Nuovi passi, nuovi sguardi e nuovi progetti sulle tracce di un passato industriale**

*Carlo Genova*

## **1. Intersezioni di un territorio**

Le aree industriali dismesse costituiscono sicuramente una presenza rilevante nel territorio torinese. Città simbolo per lungo tempo della produzione automobilistica, sul finire degli anni Ottanta, o poco dopo, Torino comincia infatti a conoscere gli effetti delle più ampie trasformazioni dell'economia nazionale ed internazionale, con un indebolimento progressivo di questo settore industriale e con il conseguente aumento della presenza di relative strutture architettoniche dismesse dalle loro funzioni originarie.<sup>237</sup> Si tratta di processi noti, e le ricerche ad essi dedicate sono ormai numerose ed orientate ad un quadro ampio variegato di temi e dimensioni, tanto che non è possibile qui presentarne in modo sintetico neppure i tratti fondamentali. Tuttavia tali ricerche sembrano essersi sviluppate secondo due assi principali, ed averne invece trascurato un terzo.

Da un lato una parte consistente dei lavori si è infatti concentrata su tentativi di mappatura che, come si può facilmente comprendere, miravano in qualche modo a rispondere alla prima domanda che qualsiasi osservatore porrebbe, ovvero quella relativa alla numerosità e alla collocazione geografica di queste architetture sul territorio. Tentativi che hanno portato ad una pluralità di risposte, spesso anche fortemente differenti tra loro, che sono state uno dei segnali fondamentali della complessità della questione ma anche uno degli stimoli più forti per la prosecuzione della ricerca in questo campo. Dall'altro lato molte riflessioni si sono invece focalizzate sui processi di ri-funzionalizzazione adottati o adottabili in riferimento a specifici casi territoriali alla ricerca di alcuni principi guida generali per tali processi, con un approccio diventato sempre più transdisciplinare che interseca scienze dello spazio e scienze sociali. Sicuramente meno approfondito è stato invece un terzo asse,

---

<sup>237</sup> Sul territorio cittadino erano in realtà già presenti un certo numero di edifici industriali dismessi in momenti storici precedenti, in alcuni casi anche da qualche decennio, ma proprio tra la fine degli anni Ottanta e la prima metà degli anni Novanta le dimensioni del fenomeno crescono significativamente e con esse anche la riflessione pubblica e scientifica sulla questione. In merito, tra le prime pubblicazioni di scenario vi è il volume di Dansero, Giaime, Spaziant (2001), mentre tra i contributi più recenti che riflettono in particolare su alcuni dei luoghi considerati in questo capitolo vi sono quelli di Conforti, Dondona, Perino (2012), Maspoli, Spaziant (2012), Montanari (2012), Dondona, Barella (2015).

complementare alla questione della ri-funzionalizzazione, ovvero quello relativo all'analisi delle effettive forme di utilizzo delle aree ex-industriali e delle effettive rappresentazioni che di esse vengono sviluppate. Mentre molto cioè si è scritto su quali effetti le diverse modalità di ri-funzionalizzazione di queste aree dovrebbero avere in riferimento poi al loro utilizzo, pochi sono stati invece i lavori che hanno indagato concretamente tali effetti.

Le pagine che seguono si muovono in questa direzione, meno esplorata, portando in particolare l'attenzione su di un particolare settore di utilizzatori, ovvero i giovani. Se in generale infatti per le culture giovanili il rapporto con lo spazio urbano è spesso stato un elemento centrale ed insopprimibile,<sup>238</sup> proprio gli ex-luoghi industriali ("diretti", come le fabbriche, e "indiretti", come le strutture collaterali della produzione) sono stati spesso dei componenti a tutti gli effetti costitutivi di queste culture (si pensi al caso dei centri sociali, dei rave parties, ma anche del parkour, o del boulder) e sono altrettanto spesso entrati a far parte dei più generali immaginari sociali giovanili. E da questo punto di vista Torino costituisce di nuovo un punto di osservazione particolarmente significativo. Attraversata oggi come in passato da tradizioni e modelli culturali differenziati, rispetto ad altre città diventate di volta in volta "capitale" dell'una o dell'altra cultura giovanile, Torino ha infatti forse la peculiarità di essere stata segnata nel tempo un po' da tutte le principali forme espressive che hanno caratterizzato questo settore di popolazione. A partire in particolare di nuovo dagli anni Ottanta, quando – proprio tra i giovani – le identità e le forme di azione collettive fondate su appartenenze ideologico-culturali forti sono progressivamente entrate in crisi, il territorio torinese, in linea ma spesso anche in anticipo con quanto avveniva a livello nazionale, è stato attraversato da nuove identità e forme, che si sono nel tempo sostituite, seppur con tratti molto differenti, a quelle precedenti. Oggi in città la cultura politica antagonista mantiene così una sua presenza a fianco di quella del cyber-attivismo o del guerrilla gardening, la scena musicale punk si mescola con quella elettronica, e anche fenomeni più recenti come quello dei cosplayer o degli hipster trovano spazio e terreno fertile per sperimentare le proprie pratiche.

Proprio su questo versante delle concrete rappresentazioni e del concreto uso delle ex-aree industriali da parte dei giovani verrà posta quindi l'attenzione, cercando di coniugare due diverse prospettive di ricerca: da un lato saranno prese in considerazione un quadro variegato di forme di ri-significazione e di ri-utilizzo di luoghi cittadini (industriali ma non solo) che hanno perso nel tempo la propria funzione originaria e che alcune culture giovanili hanno ri-vitalizzato fornendo loro nuovi significati ed attraversandoli con nuove attività; dall'altro lato saranno analizzati rappresentazioni, giudizi e modalità di utilizzo che il pubblico più generico dei giovani ha sviluppato nei confronti di quei luoghi ex-industriali che invece la città, con le sue istituzioni, ha ripensato e ri-funzionalizzato. In entrambi i casi la scelta di portare l'attenzione sull'universo giovanile sarà dettata dalla convinzione che proprio i giovani rappresentino attori particolarmente rilevanti quando si indagano le forme più innovative di rapporto con il territorio urbano.

---

<sup>238</sup> Se dovessimo utilizzare la categoria introdotta da Martinotti (1993) potremo forse dire da questo punto di vista che diverse culture giovanili rappresentano vere e proprie "popolazioni urbane", ovvero insiemi di soggetti che condividono pratiche di vita quotidiana attraverso le quali generano geografie spazio-temporali peculiari.

## 2. I giovani e la ri-significazione dei luoghi urbani

I giovani, intesi come settore generico di popolazione, sono evidentemente portatori nel loro vivere quotidiano di un insieme ampio e variegato di pratiche che sono in stretto collegamento con lo spazio urbano (Leccardi, Rampazi, Gambardella 2011; Mandich 2003, 2010). Ma alcuni settori più circoscritti di popolazione giovanile, che nel complesso si rivelano tutt'altro che trascurabili, esprimono pratiche spaziali che si delineano quali componenti fondamentali di veri e propri stili di vita, o addirittura di vere e proprie identità collettive. E al centro di molte di queste pratiche spaziali vi sono più nello specifico processi che possiamo definire di ri-significazione dei luoghi, nei quali una porzione di spazio a cui un insieme di individui attribuisce, o aveva attribuito in passato, uno specifico significato vede un altro insieme di individui attribuirvi un nuovo e differente significato (Becchis, Genova, 2010; Genova, 2011). Una ri-significazione cui tendenzialmente corrisponde anche ovviamente un ri-utilizzo. Su alcune forme di tali processi di ri-significazione e ri-utilizzo si soffermeranno le pagine che seguono, a partire dai primi risultati di una ricerca ancora in corso condotta tramite interviste guidate con giovani torinesi coinvolti in attività sportive, di danza e di arti figurative al centro delle quali vi è l'utilizzo di porzioni di spazio urbano non dedicate a tali attività.<sup>239</sup>

La città è un territorio denso. È un territorio denso di architettura, di strade, di edifici, di infrastrutture, di mezzi di trasporto, in cui anche le stesse aree verdi non si configurano principalmente come residui ancora liberi da questa sorta di colonizzazione (se non ai margini delle città) ma si presentano invece anch'esse quali porzioni di spazio definite nei loro confini, progettate, artificialmente realizzate dall'intervento umano. È un territorio denso di presenza umana, particolarmente elevata e particolarmente concentrata, e mai omogeneamente distribuita ma invece sempre organizzata in agglomerati più o meno estesi. Infine è un territorio denso di individui, di attori, che in ogni momento lo utilizzano, lo attraversano, e con ciò stesso definiscono abitudini, norme sociali e leggi giuridiche relative agli usi obbligatori, possibili e vietati nelle diverse porzioni di questo territorio.

In questo senso è possibile dire che il territorio di una città scarseggia di zone neutre, ovvero di aree in riferimento alle quali debole o nulla è la presenza di utilizzatori e di "regolamentatori", ovvero di individui che agiscono in e attraverso quelle porzioni di spazio definendone, più o meno esplicitamente, le regole di utilizzo. È chiaro quindi che quando alcuni giovani intendono condurre attività non ancora presenti nelle "abitudini", cognitive e pragmatiche, presenti sul territorio, una delle questioni fondamentali che si trovano subito a dover affrontare è rappresentata dall'identificazione di porzioni di spazio potenzialmente disponibili per tale utilizzo. In questo senso, attraverso processi più o meno espliciti e più o meno coordinati, una fase di scansione del territorio è in qualche modo un presupposto necessario. Si pensi da questo punto di vista ad esempio alle ricognizioni fatte dai giovani dei centri sociali nei primi anni Novanta nel contesto comunale torinese, che avevano portato

---

<sup>239</sup> Inoltre si farà riferimento ai risultati di precedenti ricerche sul tema del rapporto tra giovani e territorio urbano (dedicate a centri sociali occupati, rave, nuovi sport urbani) i cui risultati sono già stati parzialmente presentati in Becchis, Genova (2010), Berzano, Genova (2010: cap. 4), Genova (2011), Genova (in corso di pubblicazione). Per un quadro introduttivo di sfondo sul tema dell'attuale condizione giovanile a Torino, anche in riferimento all'uso dello spazio urbano, in cui declinare tali approfondimenti si vedano invece Bianco, Ceravolo (2007) e Belloni (2011).



addirittura alla pubblicazione di una vera e propria guida dei “luoghi da occupare” all’interno della quale venivano presentati i risultati di tale operazione nella forma di un elenco e di una vera e propria mappa di edifici in quel momento privi di un effettivo utilizzo. Ma si pensi anche agli skater, o ai writer, che nella banalità apparente degli spostamenti che caratterizzano la vita quotidiana mantengono lo sguardo vigile pronto a cogliere la presenza di una gradinata o di un mancorrente poco vigilati su cui eseguire i propri trick o di qualche muro da trasformare in “tela” su cui dipingere, sviluppando da questo punto di vista un’attenzione ed un “occhio” in grado di rivelare dettagli e scorci di fatto sfuggenti allo sguardo distratto della maggior parte delle persone, e che spesso danno vita a vere e proprie nuove forme di mappatura partecipata.

L’individuazione dei luoghi potenziali per sviluppare le proprie pratiche rappresenta naturalmente solo la prima fase, cui dovrà seguire necessariamente poi un momento di scelta delle specifiche porzioni di territorio urbano nelle quali effettivamente operare. Da questo punto di vista i processi che sono alla base della selezione si rivelano però sicuramente complessi e sfaccettati, oltre che ovviamente fortemente differenziati tra le singole pratiche. Di conseguenza è difficile identificare un quadro puntuale di principi guida trasversali, e tuttavia può essere interessante provare ad accostare le diverse prospettive all’opera. La scelta di un luogo si rivela così anzitutto conseguente alla considerazione delle sue caratteristiche strutturali e della loro compatibilità con le esigenze connesse alla pratica. Ecco che allora un edificio da trasformare in centro sociale occupato deve ad esempio essere sufficientemente ampio da ospitare dibattiti e concerti ma anche non troppo esteso da rendere difficile la sua gestione, non troppo scomodo da raggiungere, preferibilmente collocato in una zona abbastanza densamente popolata della città e magari con una presenza significativa di quei settori di popolazione in cui le attività e le proposte di quell’organizzazione possono raccogliere maggiore interesse (ad es. giovani, immigrati, ceti popolari, artisti). Inoltre la scelta del luogo è conseguente ad una valutazione delle interferenze che al suo interno potrebbero venire dalla presenza di altri attori contrari a quella particolare forma di utilizzo dello spazio o le cui attività entrerebbero in conflitto con quella che ci si propone di condurre. Per praticare parkour e skateboard ad esempio si sceglierà quindi un luogo non solo architettonicamente variegato, che offra molteplici opportunità per i trick, sufficientemente pulito e sicuro, ma anche sufficientemente libero da individui a passeggio, bambini che giocano, forze dell’ordine, che, secondo modalità e per ragioni differenti, ostacolerebbero il libero svolgimento della pratica.

Da questo punto di vista l’utilizzo alternativo di porzioni di spazio urbano attraverso attività che si collocano al di fuori delle funzioni per le quali queste erano state progettate ed architettonicamente strutturate si fonda quindi in prima istanza su di un processo cognitivo di osservazione, mappatura ed immaginazione. Anzitutto i giovani attraverseranno il territorio urbano, con ricognizioni specifiche o durante il comune agire quotidiano, con occhio attento e capace di cogliere la presenza di luoghi potenzialmente utilizzabili per la propria attività. Poi svilupperanno una rappresentazione coordinata dei diversi luoghi, delle loro specifiche caratteristiche e dei percorsi che li collegano reciprocamente, fino a sviluppare vere e proprie mappe tematiche di tale territorio, diverse e nuove rispetto a quelle ufficiali ed istituzionali. Infine elaboreranno, immagineranno, ipotesi relative a concrete modalità di utilizzo di questi luoghi. Il tutto all’interno di un processo in cui questi momenti non si collocano

in una semplice sequenza lineare bensì all'interno di processi circolari, ripetuti, nei quali nuovi luoghi, nuove mappe e nuove possibili pratiche emergono progressivamente in un reciproco stimolarsi.

Naturalmente i contesti spaziali dove queste pratiche si sviluppano possono essere differenziati: luoghi progettati per funzioni differenti e ancora attive; luoghi in cui invece tali funzioni non trovano ormai più una realizzazione nel loro concreto utilizzo; luoghi attualmente ancora attivi nel loro utilizzo originario e tuttavia al tempo stesso anche già attraversati da altri usi differenti. E' quindi importante per comprendere i processi che si stanno analizzando, riflettere sulle dinamiche che li compongono tenendo conto di questa variabilità.

Consideriamo tre diverse situazioni: nella prima vediamo un gruppo di skater attraversare un parco pubblico, utilizzando i gradini di un monumento, la barra di un mancorrente e le panchine per le proprie evoluzioni; nella seconda abbiamo alcuni giovani che eseguono evoluzioni con le bmx in una porzione di spazio residuale tra le architetture di un parcheggio multipiano; nella terza ci sono dei writer che colorano con i propri graffiti i muri di una ex-fabbrica in disuso. Cosa accomuna e cosa distingue le tre situazioni?

Cominciamo dal piano dei significati e delle rappresentazioni. Nel primo caso abbiamo degli individui che attribuiscono ad un particolare luogo un significato diverso da quello originariamente definito dai progettisti e da quello attualmente condiviso dalla maggioranza dei suoi utilizzatori. Agli occhi dei progettisti, dell'amministrazione pubblica, ma anche di chi usa quel giardino per passeggiare e le sue panchine per fermarsi a riposare, quel luogo è appunto un parco pubblico, con un monumento e con dell'arredo urbano. Questo è il significato che gli viene attribuito, in questi termini viene descritto e rappresentato. Agli occhi del gruppo di giovani skater questo parco è invece un luogo dove poter coltivare la propria pratica sportiva, quelle panchine e quei gradini sono opportunità architettoniche per i propri trick. Le due rappresentazioni, le definizioni ed i significati ad esse connessi, sono differenti, e quindi potenzialmente contrastanti. Nel secondo caso abbiamo invece degli individui che attribuiscono significato ad un porzione di spazio cui gli altri non ne attribuiscono alcuno: osservando cioè quell'area di cemento sotto la chiocciola che sale ai vari piani del parcheggio la quasi totalità delle persone non vi vedrebbe alcuna funzione, alcun significato, alcun potenziale utilizzo, mentre agli occhi dei giovani praticanti di bmx è una struttura per salti ed evoluzioni. Una nuova ed originale interpretazione di una porzione di spazio di fatto priva di funzioni e significato la trasforma in questo caso in un luogo. Nel terzo caso infine abbiamo in qualche modo una situazione ibrida, all'interno della quale alcuni individui attribuiscono un nuovo e differente significato ad una porzione di spazio che in passato è stato un luogo, dotato di significato, di esplicite funzioni, ma che attualmente – pur portando le tracce di quel suo passato – ha tuttavia di fatto perso quelle caratteristiche. In questo senso la situazione è più complessa, perché da un lato la passata identità del luogo, connessa ai significati e alle funzioni che gli venivano attribuite, è fortemente indebolita, magari quasi annullata, sebbene non del tutto scomparsa perché rimangono comunque delle tracce visibili – nonché mnemoniche – di quell'identità; dall'altro lato a tali residui funzionali e interpretativi fa fronte l'affermazione nel presente da parte di alcuni individui di nuove funzioni e significati, e quindi di una nuova identità del luogo.

In tutti e tre i casi peraltro la questione non si ferma al piano dei significati ma anzi acquisisce la sua pienezza proprio nel momento in cui si passa al piano dell'azione,

ovvero alla questione dell'utilizzo delle porzioni di spazio considerate. Al di là del fatto che la ricerca di un luogo potenzialmente adatto per le proprie pratiche sia, come ovvio, sempre temporalmente precedente all'effettivo utilizzo di tale luogo, come si è accennato il processo di ri-significazione ed il processo di ri-utilizzo non devono necessariamente però essere considerati come due momenti pienamente distinti e sequenziali: se da un lato infatti l'individuazione del potenziale luogo di utilizzo è necessariamente, per definizione, sempre al precedente a tale utilizzo, e se il processo di ri-significazione comincia evidentemente già proprio nel momento in cui quel luogo viene identificato come potenzialmente utilizzabile, tuttavia non è necessario che quello stesso processo venga completato prima che l'azione cominci, ma anzi di fatto nella maggior parte dei casi è proprio anche attraverso l'azione che quel processo cognitivo trova il proprio sviluppo. Pensiamo ad esempio ad un traceur la cui attenzione viene colpita dalle architetture articolate dell'esterno di un grande centro commerciale: osservando per la prima volta quei muretti, quelle ringhiere, quelle scalinate e quelle fioriere che hanno destato il suo interesse comincerà a ipotizzare movimenti e gesti di un percorso di parkour che li attraversa; ma di fatto l'elaborazione cognitiva di tali movimenti e di tale percorso continuerà anche, ed anzi si rafforzerà, proprio durante le molteplici prove ed i vari tentativi di metterli in pratica, in un processo all'interno del quale il corpo stesso, nelle sue abilità di percezione e di movimento, diventa strumento conoscitivo.

Come sottolineato precedentemente i giovani che attivano processi di ri-significazione e di ri-utilizzo di un luogo attivano anche una corrispondente dialettica con i diversi utilizzatori di quel luogo, e più in generale con i diversi attori che ritengono di avere voce in capitolo per quanto riguarda la definizione dei suoi utilizzi possibili e legittimi: progettisti, amministratori, utilizzatori. Da questo punto di vista è evidente che quei giovani quindi, con il loro agire, mettono al tempo stesso in evidenza ed in discussione significati ed usi dominanti del luogo, precedentemente percepiti come naturali (e quindi come gli unici possibili) e successivamente invece fatti risaltare come arbitrari (in quanto derivanti da abitudini o disposizioni giuridiche). In questo senso tra le diverse popolazioni di utilizzatori, e più in generale tra i diversi attori coinvolti, possono svilupparsi espliciti processi di confronto dialettico che fanno emergere in modo più netto la diversa quantità e il diverso tipo di potere che ciascun soggetto ha a disposizione nonché le diverse strategie per renderlo efficace. La voce degli skaters, o quella dei giovani occupanti del centro sociale, la voce degli anziani che passeggiano nel parco, o quella dei clienti che attraversano le strutture esterne del centro commerciale, la voce dei proprietari di quei luoghi e dei loro amministratori, così come a volte quella delle forze dell'ordine chiamate in causa, sono così stimolate ad esprimere esplicitamente la propria posizione, e a sviluppare retoriche e forme di azione collettiva a suo supporto. E al di là di quale poi possa essere l'assetto definitivo emergente in merito al concreto utilizzo di quelle porzioni di spazio, e al riconoscimento della legittimità di quell'utilizzo, proprio l'emersione di tale dialettica porta alla luce processi e dinamiche già precedentemente all'opera e tuttavia poco visibili perché impliciti, "protetti" ad opera dell'abitudine, e talvolta di vere e proprie tradizioni, e invece adesso evidenziati da richieste di esplicitazione e giustificazione.

Le diverse forme di ri-utilizzo dei luoghi precedentemente considerate si configurano nella maggior parte dei casi essenzialmente solo come processi di re-interpretazione cognitiva e pragmatica; ma in alcuni casi invece esse presentano anche una componente di trasformazione architettonica. Pensiamo ad esempio

all'utilizzo che dello spazio fanno i writers con i loro graffiti o i giovani che trasformano una ex-fabbrica in un centro sociale occupato: nel primo caso abbiamo perlomeno una trasformazione radicale dell'aspetto estetico di quell'architettura, le cui superfici dopo essere state disegnate e colorate cambieranno completamente il proprio volto; nel secondo caso abbiamo invece spesso anche vere e proprie operazioni di abbattimento e di costruzione di porzioni di quell'architettura, volte a renderla più funzionale o esteticamente più affine per l'utilizzo che se ne vuole fare. D'altra parte gli stessi skaters talvolta preparano con la cera le superfici architettoniche sulle quali eseguiranno le proprie evoluzioni nonché le superfici della propria tavola, per permetterle di scivolare meglio; e proprio quella cera e quella tavola lasceranno su gradini, mancorrenti e marciapiedi le tracce del loro passaggio, conseguenza collaterale dell'uso di quei luoghi ma anche traccia da alcuni esplicitamente celebrata della propria presenza spaziale e sociale.

Peculiare nel complesso di tutte le esperienze di ri-utilizzo dei luoghi è comunque il tendenziale mantenimento della loro struttura architettonica fondamentale nella conformazione che aveva durante il precedente utilizzo. In generale cioè tutte le pratiche che si stanno prendendo in considerazione si sviluppano all'interno di luoghi non architettonicamente organizzati sulla base delle esigenze della pratica stessa. In questo senso si potrebbe dire che quelle architetture sono anche sempre un ostacolo nei confronti di quella pratica; e questa riflessione acquista un significato piuttosto rilevante soprattutto per quelle attività la cui conduzione prevede un uso dinamico dello spazio e delle sue strutture, come ad esempio i nuovi sport urbani. Per lo skateboard, per il parkour, per la bmx, per i pattini in linea, per lo street boulder, la conformazione delle architetture urbane in relazione alle quali la pratica si sviluppa è sempre per definizione un elemento che in qualche forma offre resistenza, e quindi apparentemente si contrappone al libero svolgimento della pratica stessa. E tuttavia la percezione di tale contrapposizione da parte dell'osservatore è frutto in realtà di un errore di prospettiva. In effetti se quell'architettura fosse davvero un limite, un impedimento o un intralcio per la pratica, si potrebbe allora pensare che il luogo migliore in cui questa potrebbe svilupparsi sarebbe un luogo completamente vuoto, privo cioè di qualunque elemento architettonico potenzialmente di impaccio per la pratica, o al limite un luogo espressamente costruito tenendo conto delle esigenze che quest'ultima presenta nel suo svolgimento. In realtà tuttavia da parte dei praticanti stessi entrambe queste due situazioni vengono descritte come non particolarmente favorevoli, per due differenti ragioni: nel primo caso infatti quel luogo completamente vuoto priverebbe il praticante di quelle opportunità, di quegli stimoli, di quei supporti che proprio la complessità e il polimorfismo delle architetture urbane mettono a disposizione; nel secondo caso la realizzazione di un luogo la cui struttura è disegnata sulla base delle ipotetiche esigenze inerenti allo svolgimento della pratica implicherebbe in qualche modo una definizione piuttosto precisa di quella stessa pratica, dei suoi gesti e movimenti fondamentali, delle sue modalità di sviluppo, privando con ciò il praticante stesso non solo del piacere della variabilità e dell'imprevisto ma anche della possibilità di imparare progressivamente ad affrontare conformazioni architettoniche sempre nuove e differenti e quindi a sviluppare sempre nuovi e differenti movimenti e percorsi. Nel complesso quindi sebbene i diversi edifici e le diverse infrastrutture, così come i loro componenti, possono effettivamente a seconda dei movimenti effettuati e degli stili di ciascun praticante risultare più o meno favorevoli all'esercizio, in generale ogni elemento architettonico nella sua peculiarità è

sempre per queste pratiche al tempo stesso ostacolo e risorsa, che si rivelano quindi come le due facce della stessa medaglia. E proprio la dialettica tra le diverse funzioni e i diversi utilizzi dei luoghi diventa quindi elemento peculiare delle stesse pratiche.

### **3. I giovani e la ri-funzionalizzazione delle ex-aree industriali**

Se questi sono i tratti caratterizzanti alcune forme significative di ri-utilizzo degli ex-luoghi industriali e di altri luoghi cittadini da parte di specifiche culture giovanili, si tratta ora di portare l'attenzione sull'immagine che i giovani torinesi più in generale hanno invece delle operazioni di ri-funzionalizzazione degli ex-luoghi industriali promosse e condotte dalle stesse istituzioni torinesi.

Se si attraversano i principali e più noti luoghi della ri-funzionalizzazione post-industriale a Torino la presenza dei giovani è immediatamente visibile. Che si tratti delle passerelle e delle aree per lo sport di Parco Dora, del laghetto o dei locali del Bunker, dei tavoli da birreria alla Piazza dei Mestieri, del centro commerciale al Lingotto, o di altri ancora, i giovani sono una presenza forte e costante. E la ragione fondamentale è che le funzioni "ufficiali" cui la riqualificazione di ciascuno di questi luoghi è stata dedicata sono nella quasi totalità dei casi anche, o addirittura soprattutto, capaci di intercettare proprio i gusti e le sensibilità delle fasce di età più giovani.

Ma come vivono questi giovani tali luoghi trasformati? Cosa pensano di tali trasformazioni e degli investimenti che hanno richiesto? Cosa apprezzano o criticano di quanto è stato fatto, e cosa ritengono si potrebbe ancora fare?

Per riflettere su tali domande, e provare ad avanzare possibili risposte, all'interno di questa sezione si farà riferimento – oltre che ai materiali già indicati precedentemente – soprattutto ai risultati di una rilevazione con questionario condotta su 150 giovani tra i 19 e i 35 anni che abitano tra Torino e la prima cintura in merito all'utilizzo e alle rappresentazioni di quattro ex-aree industriali ri-funzionalizzate di Torino (Bunker, Lingotto, Officine Grandi Riparazioni, Piazza dei Mestieri), scelte perché individuate da un lato come piuttosto note e significative e dall'altro lato come esemplificative di modelli differenti di ri-utilizzo.<sup>240</sup> Alla base di tale rilevazione vi era l'ipotesi che la connotazione ex-industriale potesse rappresentare un elemento significativo, rilevante, nella percezione, nelle rappresentazioni e nell'utilizzo che i giovani hanno dei luoghi che attraversano. E i risultati raccolti sembrano confermare l'ipotesi.

Nelle dichiarazioni della grande maggioranza dei giovani (84,9%) il passato industriale delle quattro aree considerate costituisce un elemento importante, presente, percepito, nel momento in cui le si attraversa. In qualche modo quindi le tracce (architettoniche o mnemoniche) lasciate da quel passato in quei luoghi sono rilevanti e contribuiscono a definirne una specificità.

Ma è emersa anche un'ulteriore conferma dell'ipotesi, ancora più forte ed interessante. Tra i giovani infatti la conoscenza di quelle tracce è piuttosto diffusa, tanto che la richiesta di indicare alcune ex-aree industriali dismesse presenti sul territorio cittadino ha complessivamente portato alla composizione di un elenco di oltre cinquanta luoghi. Lingotto, Parco Dora, Bunker, Docks Dora, Officine Grandi

---

<sup>240</sup> Il campione utilizzato non è statisticamente rappresentativo, quindi i risultati presentati non possono essere estesi all'universo dei giovani torinesi di quella fascia di età.

Riparazioni sono stati i più citati, ma sono anche stati ripetutamente segnalati Cecchi Point, Cortile del Maglio, Manifattura Tabacchi, Officine Corsare, Scuola Holden, e altri ancora. Naturalmente si tratta di un panorama di casi fortemente differenziato, e tuttavia il fatto che la grande maggioranza (78,7%) sappia indicare almeno un luogo e che la metà ne sappia indicare più di uno non può che confermare l'immagine di giovani che possiedono una apprezzabile competenza e consapevolezza di questo fenomeno.

Si tratta allora di approfondire ulteriormente, in riferimento appunto ai quattro casi sui quali si è concentrata la ricerca (Bunker, Lingotto, Officine Grandi Riparazioni, Piazza dei Mestieri), quali siano le rappresentazioni e le forme di utilizzo sviluppate dai giovani nei confronti di questi luoghi.

Come ci si poteva attendere, sulla base di quanto appena rilevato, la maggior parte dei giovani ha già sentito parlare di questi quattro luoghi: il Lingotto è quello più conosciuto (96,6%), seguito dalle OGR (89,9%), dal Bunker (72,5%) e dalla Piazza dei Mestieri (52,1%). Leggermente diversa è la situazione per quanto riguarda la capacità di collocare ciascuno di questi luoghi all'interno del territorio cittadino; se la quasi totalità dei giovani infatti sa indicare correttamente la posizione del Lingotto (92,1%), e i tre quarti quella delle OGR (76,4%), solo la metà circa di loro conosce invece la collocazione del Bunker (51,5%) e della Piazza dei Mestieri (44,2%). Nel complesso quindi l'impressione è che alcuni di questi luoghi costituiscano delle presenze note, di cui si è sentito parlare, magari si è letto, ma con i quali tuttavia non sia ha rapporto diretto o sufficientemente consolidato tale da ricordarne la corretta ubicazione.

Prima di approfondire la questione della frequentazione dei singoli luoghi vale però la pena di considerare ancora un elemento sul piano conoscitivo. Se per un verso, come sottolineato, la maggioranza dei giovani riconosce come rilevante il passato industriale di questi luoghi, per altro verso tale atteggiamento non implica necessariamente una effettiva conoscenza di questo passato: se l'82,6% indica correttamente la precedente funzione del Lingotto, lo storico stabilimento FIAT, soltanto poco più della metà conosce invece il passato delle Officine Grandi Riparazioni (57,7%) (al di là di quanto l'attuale denominazione lascia intuire), mentre quasi nessuno è in grado di indicare la funzione originaria del luogo in cui oggi sono la Piazza dei Mestieri, prima концерie e poi sede di gruppi attivi nella Resistenza (7,1%), e il Bunker, una ex-fabbrica di molle (2,6%).

Ma quanto questa conoscenza è connessa al fatto di frequentare tali luoghi? La questione è complessa, ma un semplice confronto può fornire alcuni interessanti spunti di riflessione. Considerando unicamente la frequenza generica con cui i giovani dichiarano di essere stati nei quattro contesti qui considerati si può infatti osservare come il 98% dichiara di essere stato almeno una volta al Lingotto, il 64,2% alle Officine Grandi Riparazioni, il 50,7% al Bunker e il 37,9% a Piazza dei Mestieri. Dati che confermano solo in parte il legame tra conoscenza del luogo e frequentazione, considerando da un lato che le ultime due voci sono invertite rispetto alla sequenza precedente e soprattutto dall'altro lato che non vi è una corrispondenza proporzionale tra diffusione della conoscenza e diffusione della frequentazione.<sup>241</sup> Il grado di

---

<sup>241</sup> Seguendo un'ipotesi correttiva si potrebbe allora pensare che una maggiore conoscenza del singolo luogo derivi non tanto dal fatto di esservi stati almeno una volta quanto dall'assiduità con la quale lo si frequenta. Da questo punto di vista tuttavia le diversità di funzione che caratterizzano i quattro luoghi considerati, e quindi anche le modalità variabili della loro accessibilità (aperti quotidianamente, aperti con cadenza regolare, aperti solo in occasioni eccezionali), rendono impraticabile un confronto di questo tipo.

conoscenza di un luogo non dipende d'altra parte ovviamente solo dalla sua frequentazione, perché le informazioni sulla sua storia, sulle sue funzioni passate, possono essere reperite anche, e probabilmente con più facilità, sui mass media e nel discorso pubblico. E questo potrebbe spiegare i risultati appena presentati.

Il fatto di sapere quanti giovani conoscano e abbiano frequentato i quattro luoghi che si stanno prendendo in considerazione non dice naturalmente molto sul giudizio che hanno sviluppato in merito all'apprezzamento delle loro caratteristiche, e quindi in merito all'opera di ri-funzionalizzazione a cui sono stati sottoposti. Può essere allora interessante considerare due descrittori più puntuali. Il primo è un giudizio netto di gradimento o non gradimento in merito all'operazione di ri-funzionalizzazione condotta sul singolo luogo. Generale, radicalizzato, senza sfumature. Ma utile, si è ritenuto, a dare un quadro sintetico e a tinte forti della situazione. E i risultati sono sicuramente interessanti: le OGR e il Bunker, nella loro attuale conformazione, raccolgono entrambi il consenso del 75% circa dei giovani, mentre Lingotto e Piazza dei Mestieri si assestano ciascuno al 60% circa. Nel complesso due tratti sembrano quindi caratterizzanti: da un lato più della metà dei giovani apprezza evidentemente il risultato delle trasformazioni avvenute; dall'altro lato il giudizio è significativamente omogeneo per tutti e quattro i casi, senza grandi scostamenti in alto e in basso.

Naturalmente, come si è già esplicitamente sottolineato, si tratta di un giudizio secco, che riduce evidentemente in modo radicale la complessità delle valutazioni personali non lasciando spazio a declinazioni e sfumature. Al fine di approfondire tale giudizio si possono invece considerare i principali difetti, e quindi le possibili migliorie, che i giovani identificano in riferimento a ciascuno dei quattro luoghi. E se il quadro complessivo è in tal senso fortemente variegato, e quindi difficile da sintetizzare, tuttavia alcune linee predominanti sembrano emergere.

Cominciamo con i due luoghi che hanno raccolto pareri meno favorevoli. Al Lingotto vengono mossi quattro tipi di critiche principali. In primo luogo si tratta di critiche inerenti alla frequenza di apertura, che descrivono un luogo agibile solo in occasione di grandi eventi, che ospita in misura troppo limitata attività regolari e continuative, e che quindi nel complesso appare poco utilizzato (il riferimento è soprattutto in questo caso ai settori espositivi della struttura). In secondo luogo viene criticata la connotazione eccessivamente commerciale che deriva da una presenza particolarmente forte al suo interno di negozi e centri commerciali, con la conseguenza che le sue potenzialità di luogo culturale e polifunzionale risultano non valorizzate. Altri due ordini di critiche riguardano invece alcune caratteristiche architettoniche. Da un lato il Lingotto viene descritto come complesso troppo essenziale, spoglio, grigio, poco colorato, e quindi nel complesso "brutto"; dall'altro lato viene indicato come luogo difficile da raggiungere, nonostante la contigua fermata della Metro, perché mal collegato con altri servizi pubblici, con la stazione ferroviaria e con corso Unità d'Italia, e perché spesso povero di parcheggi, ma anche come luogo difficile e sgradevole da percorrere, perché troppo ampio e dispersivo, perché "spesso gli ascensori non funzionano", perché carente in pulizia e sicurezza, e più in generale perché ancora fortemente segnato dalla presenza di parti non utilizzate e non chiaramente definite nelle loro funzioni. Una ulteriore critica, minoritaria e tuttavia particolarmente interessante per gli obiettivi di questo contributo, ha sottolineato inoltre come la ristrutturazione del Lingotto abbia cancellato quasi del tutto le tracce della sua storia passata, e come più in particolare il complesso non sia oggi valorizzato come edificio storico. A fronte di queste critiche

molteplici vi sono anche proposte di miglioramento: rendere maggiormente polifunzionale la struttura, rafforzarne i tratti di “contenitore culturale” ed aggregativo, valorizzare e ampliare le aree verdi esterne, nonché rendere accessibile la pista di prova automobilistica collocata sul tetto, trasformandola magari in circuito per la corsa a piedi. Nel complesso quindi l’immagine di un luogo segnato da molti limiti ma anche da altrettante potenzialità.

Passando invece alla Piazza dei Mestieri, il quadro si presenta molto meno articolato, anzitutto a partire dal fatto che si tratta di un luogo conosciuto e frequentato da un settore più ridotto di popolazione giovanile, e rispetto al quale quindi meno giovani sentono di poter esprimere valutazioni puntuali. Le principali critiche lo descrivono comunque come un luogo forse troppo elitario, un po’ “radical chic”, che vende prodotti troppo costosi e che ha connessioni molto deboli con il territorio circostante. Altri due elementi critici, di tipo più tecnico, riguardano la difficoltà di trovare parcheggio nei dintorni e alcune scelte di strutturazione architettonica non del tutto apprezzate.

Consideriamo poi i due luoghi che hanno raccolto pareri più favorevoli. In riferimento alle OGR il quadro è articolato e tuttavia piuttosto chiaro nelle sue linee essenziali. Le Officine Grandi Riparazioni vengono utilizzate troppo poco, e solo in occasione di grandi eventi. Certo da un lato vengono riconosciute le difficoltà intrinseche che la struttura pone data la sua ampiezza, con la conseguenza di difficoltà di riscaldamento, eccessivi costi per la messa a norma e “pessima acustica”. Tuttavia dall’altro lato viene anche sottolineata l’assenza di una chiara destinazione d’uso per il complesso, più stabile, e che magari ne favorisca un utilizzo più regolare, eventualmente attraverso una partizione. Ecco quindi il suggerimento di sfruttare maggiormente il luogo “aprendolo alla città”, valorizzando le aree verdi, eventualmente considerando la possibilità di inserire al suo interno anche locali pubblici e negozi. Il “vuoto” è da questo punto di vista il tratto che sembra emergere come caratterizzante dalle descrizioni. Sul futuro delle OGR tuttavia vi sono esplicite speranze ed auspici, a partire dall’opera di ripensamento attualmente in atto da parte dell’amministrazione pubblica in merito al suo utilizzo.

Venendo infine al Bunker, i punti critici messi in luce non sono molti ma emergono come piuttosto definiti e condivisi. In primo luogo viene sottolineato come si trovi in un’area urbana alquanto degradata, anzitutto da un punto di vista architettonico ma anche da un punto di vista sociale. Parallelamente si evidenzia anche come il locale sia servito male dai mezzi pubblici, poco visibile, poco accessibile, e quindi poco fruibile, anche dal punto di vista della struttura architettonica. In secondo luogo proprio gli edifici del Bunker vengono descritti come sporchi, a tratti pericolanti, nonché da più punti di vista privi del rispetto delle norme di sicurezza, mentre l’esterno è descritto come poco curato e in parte dissestato. Condizioni spesso imputate ai costi che una sistemazione del luogo comporterebbe, ma anche ad una sua “gestione approssimativa”, tanto che l’estetica complessiva appare ancora legata ai “cliché della fabbrica da rave” o dello “squat anni Novanta”. Elementi critici piuttosto netti quindi, ai quali tuttavia fa da contraltare l’apprezzamento per l’impegno speso in questo progetto da parte dei suoi animatori, talvolta descritto come un potenziale che andrebbe però maggiormente supportato da parte dell’amministrazione pubblica.

Luci ed ombre quindi nella rappresentazione di questi luoghi da parte dei giovani. Ma sono ombre capaci di mettere in discussione l’idea stessa della ri-funzionalizzazione delle architetture ex-industriali presenti sul territorio? Sembra di



poter dire che non è così. Sulla base di due diversi risultati della ricerca. Il primo: il 95,9% dei giovani, quindi sostanzialmente la totalità, ritiene che – a parità di costi – in presenza di una struttura architettonica industriale ormai dismessa sia preferibile operare per recuperarla, ristrutturandola e rifunzionalizzandola, piuttosto che abbatterla e costruirne una nuova. Il secondo: il 71,2% ritiene che la stessa scelta debba essere fatta anche nel caso in cui i costi del recupero fossero maggiori, ed in particolare ammontassero ad una volta e mezza quelli di abbattimento e ricostruzione. Nel complesso quindi il dato che sembra emergere è piuttosto netto, con una chiara preferenza per politiche di gestione di un territorio capaci di far fronte ai mutamenti sociali ed economici nei loro risvolti architettonici ed urbanistici non cancellando il passato e costruendo un presente che ne nasconda ogni traccia, ma invece valorizzando quel passato, cogliendone le potenzialità e rendendole usufruibili in un presente sicuramente diverso ma che in qualche modo ha anche bisogno di fornire il senso della continuità a chi lo attraversa.

Ed un ulteriore dato, forse ancora più rilevante, deve essere affiancato a questi. Oltre il 95% dei giovani identifica almeno uno dei quattro luoghi considerati quale elemento che contribuisce a definire l'immagine pubblica della città, quale suo simbolo: l'87,0% segnala il Lingotto e il 72,4% le Officine Grandi Riparazioni (mentre meno rilevanti sembrano in tal senso, come ci si poteva attendere, Bunker (29,7%) e Piazza dei Mestieri (28,3%) ). Almeno due dei casi considerati quindi sarebbero entrati a far parte di quegli elementi distintivi che definiscono la città.

Ma al di là di questo loro diventare "anche" elemento di immagine, quali funzioni potrebbero svolgere in futuro altri luoghi del passato industriale restituiti alla città dall'inutilizzo in cui le trasformazioni economiche li hanno nel tempo costretti? Le risposte sono in tal senso variegate, ma alcuni toni dominanti sembra possibile intravederli.

L'arte e la cultura sono sicuramente il tema principale. Genericamente indicate o più puntualmente definite, queste costituiscono le destinazioni più segnalate cui convertire gli ex-luoghi industriali, per trasformarli in atelier, aree espositive, laboratori artigianali e creativi, sale concerto e sale prova, teatri, cinema, sale per spettacoli, mostre, musei, strutture per corsi di canto, musica, ballo. Arte e cultura quindi declinate in molteplici forme espressive, la cui variabilità di esigenze permette di sfruttare potenzialmente un quadro molto variegato di architetture diverse.

L'aggregazione è la seconda voce emersa, quasi alla pari. La diffusa sollecitazione a realizzare luoghi ricreativi condivisi, "pubblici", luoghi per associazioni, centri sociali, luoghi di ritrovo, sembra in tal senso descrivere una diffusa sensazione di un'attuale debolezza del territorio quale contesto di opportunità non commerciali di incontro. E non stupisce in tal senso che in particolare sia emersa la richiesta di luoghi "per i giovani", sebbene non meglio definiti e descritti.

Non bisogna tuttavia pensare che le proposte siano tutte orientate alla dimensione artistico-ricreativa del vivere. Altri tre blocchi di proposte, meno condivise ma comunque rilevanti nella loro diffusione, hanno infatti individuato ben altre destinazioni per le aree ex-industriali ancora inutilizzate.

Su di un primo versante una destinazione economica, con la realizzazione di luoghi commerciali, uffici e luoghi di lavoro, per il sostegno a imprenditorialità e start up, sedi di imprese e studi di professionisti. Su di un secondo versante una destinazione legata al campo dell'istruzione, con la creazione di scuole, biblioteche e aule studio. Infine su di un terzo versante è stata sollecitata la realizzazione di strutture dedicate

all'intervento sociale, e quindi di luoghi per migranti e senza fissa dimora, di edilizia popolare e di abitazioni di emergenza, ma anche più in generale di luoghi "di incontro e di accoglienza", dedicati all'integrazione sociale e culturale. Tre direzioni di proposta molto diverse accomunate però forse dall'idea che architetture non utilizzate possano diventare strutture destinate a bisogni centrali per il territorio.

Meno diffuse ma comunque ripetutamente emerse sono poi state altre tre proposte relative alla realizzazione di aree per lo sport, aree verdi ed abitazioni. Palestre e piscine, parchi e giardini, appartamenti (a basso costo) sono in tal senso le voci specifiche, a fianco invece di proposte più isolate che sollecitavano la costruzione di locali notturni, parcheggi pubblici, aree ristoro, e di più generici "luoghi multiuso" e di "pubblica utilità", nonché, in un caso, di "case circondariali". Confermando la forte malleabilità di destinazione associata alle architetture ex-industriali (e forse anche la forte fantasia e la più debole consapevolezza tecnica dei giovani torinesi).

A fianco di così tante e varie proposte sul "che fare" ci sono poi anche espliciti suggerimenti in merito a "cosa evitare", come la costruzione luoghi fieristici e di aggregazione di dimensioni troppo ampie e quindi poi difficilmente sfruttabili e gestibili, la costruzione eccessiva di case e condomini, e soprattutto, anche con toni piuttosto coloriti, la realizzazione di centri commerciali, ormai identificati quale destinazione spesso data quasi per scontata di troppi progetti di riqualificazione urbana. Altrettanto espliciti sono i suggerimenti in merito alle modalità con cui sarebbe auspicabile realizzare e gestire tali trasformazioni. E da questo punto di vista il ritratto è quello di interventi basati su "pratiche di rigenerazione" non "gestite dall'alto" ma legate a "progetti di sviluppo partecipato", creando bandi per raccogliere proposte su possibili utilizzi dei luoghi; coinvolgendo i cittadini; affrontando i costi economici anche magari affidando le strutture a soggetti privati ma con l'obbligo di riutilizzare senza alterare eccessivamente le "forme originali". Centrale è inoltre il fatto che gli interventi proposti siano valutati nella sostenibilità e fruibilità del luogo nel tempo, e che magari aprano anche ad una "gestione" condivisa, con attenzione alle esigenze specifiche di ogni territorio. Auspici e indicazioni, come si può notare, forse non sempre del tutto realistici, ma che sicuramente segnalano l'attenzione sviluppata da molti giovani per questo tipo di processi e la rilevanza che vi riconoscono.

#### **4. Virtuosi incontri**

Alla base di molti discorsi relativi alle condizioni di uso in cui spesso si trovano le architetture ex-industriali collocate nelle grandi città, e più in generale all'utilizzo dello spazio urbano da parte dei cittadini, vi è in qualche modo un presupposto dato per scontato: laddove tale utilizzo si sviluppi attraverso una progettazione architettonica e socio-culturale istituzionale sarà favorita una fruizione di tali luoghi secondo modalità socialmente apprezzabili, di "buona cittadinanza", da parte di una quota ampia di popolazione, mentre laddove tale utilizzo sia lasciato alla spontaneità dei cittadini esso rischierà spesso di svilupparsi in modo caotico, al di fuori di processi organici, coinvolgendo settori circoscritti di popolazione e portando quindi nel complesso ad esiti complessivi meno soddisfacenti. Il risultato principale delle ricerche qui presentate è invece forse proprio una messa in discussione di tale presupposto da

parte dei giovani torinesi, con la descrizione di luci e ombre su entrambi i versanti, ma anche con la critica di quella stessa distinzione rigida tra le due modalità di azione.

Agli occhi dei giovani torinesi la qualità dei progetti di ri-definizione di queste porzioni di territorio urbano non passa infatti principalmente dalla loro gestione “dall’alto” o “dal basso”, bensì dai loro tratti distintivi, dalle modalità attraverso le quali sono condotte le trasformazioni, ovvero dalla capacità di agire attraverso le *best practices*. E da questo punto di vista, come si è visto, molti sono gli spunti che i giovani sentono di avere in mente rispetto a queste *best practices*, molti sono gli elementi identificati come capaci di rendere un’operazione di ri-funzionalizzazione o di ri-utilizzo più o meno apprezzabile: il processo di conoscenza-valutazione-selezione dei luoghi da utilizzare; gli assi derivanti dal momento di immaginazione e progettazione dell’intervento; l’attenzione al piano dei significati e delle rappresentazioni; la gestione delle situazioni dialettiche. Ma anche tutti quegli elementi più puntuali che sono stati presentati nelle ultime pagine. La cura dedicata a ciascuno di questi passaggi spiegherebbe in larga parte la migliore o peggiore riuscita di un intervento, in qualche modo al di là che questo sia più istituzionalmente diretto o invece più spontaneamente sviluppato dai cittadini.

Ma trasversalmente alle diverse fasi e ai diversi piani, possiamo identificare una chiave di lettura che – pur nella semplificazione che ogni operazione di questo tipo comporta – descriva lo sguardo peculiare dei giovani su questi processi? Ebbene sembra di poter rispondere di sì. E sembra più in particolare che tale chiave di lettura ruoti attorno ad un concetto principale: apertura. Un concetto che, significativamente, evoca una caratteristica spaziale.

Apertura anzitutto riferita ai processi di ripensamento e progettazione dello spazio urbano. Che si ritiene debbano essere processi partecipati, in cui stimoli top-down provenienti dall’amministrazione pubblica si intersecano con la voce bottom-up della popolazione. Tutte le fasi del processo – individuazione, ridefinizione, progettazione, realizzazione – laddove vedono un’interazione tra istituzioni e cittadini si ritiene infatti inneschino processi virtuosi che diminuiscono il rischio di operazioni portatrici di risultati che incontrano in modo troppo parziale le esigenze dei diversi attori.

Apertura riferita al territorio circostante. A partire dal presupposto che i luoghi non si collocano mai nel vuoto bensì sempre all’interno di un contesto cittadino e di prossimità le cui caratteristiche urbanistiche, infrastrutturali, architettoniche, sociali e culturali influenzeranno fortemente le concrete modalità di utilizzo dei luoghi, le rappresentazioni che ne verranno sviluppate, e quindi il loro apprezzamento. E con quel contesto quindi i luoghi devono essere in dialogo.

Apertura riferita alle possibilità di utilizzo dei luoghi. Che devono essere facilmente accessibili in senso spaziale, ovvero comodamente raggiungibili, ben collegati con il servizio di trasporto pubblico, ma anche ben serviti di parcheggi, soprattutto nel caso di architetture – come molte ex-strutture industriali – di ampie dimensioni e dedicate ad attività che attirano ampi numeri di persone. Ma che devono anche essere facilmente accessibili in senso temporale, e quindi utilizzabili regolarmente – e non solo in specifiche occasioni e grandi eventi – così da risultare davvero disponibili per la città e da diventarne a tutti gli effetti parte integrante.

Apertura infine intesa in riferimento al polimorfismo intrinseco alle architetture, e quindi all’importanza di valorizzarlo con progetti multifunzionali e dinamici, capaci di adattamento, ma anche alla possibilità di gestire, e anzi di rendere proficua, la dialettica che sempre può emergere tra rappresentazioni e usi diversi. Ripensare

efficacemente un luogo non vuol dire allora semplicemente identificarne una nuova possibile destinazione che vada a sostituirla una precedente, bensì preferibilmente riorganizzarne la struttura in modo da metterla in grado di ospitare attori, attività ed eventi differenti, contemporaneamente o in tempi diversi. E significa soprattutto pensare quel luogo in senso diacronico, nel tempo, tenendo conto dei mutamenti che il contesto sociale potrà avere, e quindi fornirlo di un'organizzazione quanto più possibile flessibile, in modo da passare dalla logica di una sequenza di ri-funionalizzazioni "discrete" alla prospettiva di un mutamento continuo e progressivo in connessione con l'evolversi della città stessa.

Ma l'apertura è evidentemente una caratteristica che si pone sul piano intermedio, delle modalità, degli strumenti, che è fondamentale ma non sufficiente. Perché poi ci va anche una direzione, fatta di obiettivi, di scelte, certo aperte ad affrontare il confronto con prospettive differenti, ma comunque portatrici di linee guida. Il contraltare dell'"apertura", concetto che evoca evidentemente la dimensione fluida dei processi, è quindi il "progetto", che ne evoca invece la continuità e la struttura. Progetto non solo urbanistico-architettonico ma anche socio-culturale, in cui la ri-funionalizzazione dei diversi luoghi ex-industriali non appaia come sequenza di interventi singolari ma come percorso organico inserito in un più complessivo pensiero sulla città. Questo il significato delle parole dei giovani torinesi quando chiedono per il loro territorio in trasformazione "non solo case e centri commerciali" ma anche luoghi di incontro, di confronto e di crescita; quando riconoscono la centralità e l'urgenza della questione produttiva e di quella abitativa – anche in riferimento ai processi di trasformazione del territorio – ma auspicano al tempo stesso che la questione aggregativa e soprattutto la questione culturale vengano messe all'ordine del giorno.

Un progetto quindi in cui quella dicotomia tra ri-utilizzo "orizzontale" e ri-funionalizzazione "verticale" degli ex-luoghi industriali venga appunto superata e sostituita da modelli di intervento capaci di intersecare i due processi utilizzando le risorse che ciascuno di essi può mettere a disposizione. Un progetto in cui le diverse esigenze ed istanze del territorio, e delle sue componenti, trovino un terreno di incontro o almeno di confronto. Un progetto che nel complesso agli occhi di questi giovani costituisca un'aspettativa, e a volte anche una sfida, tanto per i cittadini quanto per le istituzioni, della quale si riconoscono esplicitamente le difficoltà, ma rispetto alla quale sembra comunque rimanere la fiducia nel fatto che possa essere colta e vinta.

## Bibliografia

- Becchis, G. - Genova, C. (2010), "Cornici come lenti. Lo spazio cittadino tra processi e dialettiche di ri-significazione dei luoghi" in Proglia, G. (a c. di), *Le città (in)visibili*, Castagnito, Antares, pp. 132-156.
- Belloni, M. C. (2011), *Torino. Luoghi urbani e spazi sociali*, Soveria Mannelli, Rubbettino.
- Berzano, L. - Genova, C. (2010), *La società delle pratiche orizzontali*, Bologna, Odoya.
- Bianco, M. L. - Ceravolo, F. (2007), *Razionalità locali. La sociologia dei giovani adulti torinesi*, Torino, Fondazione Giovanni Agnelli.
- Conforti, L. - Dondona, C. A. - Perino, G. (2012), *Metamorfosi della città. Torino e la Spina 3*, Torino, Centro Stampa della Regione Piemonte.
- Dansero, E. - Giaimo, C. - Spaziant, A. (2001) (a c. di), *Se i vuoti si riempiono. Aree industriali dismesse: temi e ricerche*, Firenze, Alinea.

- Dondona, C. A. - Barella D. (a c. di) (2015), *Torino tra passato e futuro*, "PolitichePiemonte", n. 33 (numero monografico).
- Genova, C. (2011), "Il cerchio nello spazio. Ipotesi e strumenti per un'analisi della ri-significazione dei luoghi", *Lexia. Rivista internazionale di semiotica*, n. 9-10, pp. 193-209.
- Genova, C. (in corso di pubblicazione), "Negli occhi e nelle gambe. Usi e rappresentazioni dello spazio nelle nuove culture sportive urbane", in *Rivista geografica italiana* (numero monografico).
- Leccardi, G. Rampazi, M. Gambardella, M.G. (2011), *Sentirsi a casa. I giovani e la riconquista degli spazi-tempi della casa e della metropoli*, Utet, Torino.
- Mandich, G. (2003), *Abitare lo spazio sociale. Giovani, reti di relazione e costruzione dell'identità*, Guerini, Milano.
- Mandich, G. (a c. di) (2010) *Culture quotidiane. Addomesticare lo spazio e il tempo*, Carocci, Roma.
- Martinotti, G. (1993), *Metropoli. La nuova morfologia sociale della città*, Bologna, Il mulino.
- Maspoli, R. - Spaziant, A. (a c. di), *Fabbriche, borghi e memorie. Processi di dismissione e riuso post-industriale a Torino Nord*, Firenze, Alinea.
- Montanari, G. (2012), "Torino. Nuovi paesaggi urbani e sociali nell'ex-città fabbrica" in Manzo, E. (a c. di), *La città che si rinnova. Architettura e scienze umane tra storia e attualità: prospettive di analisi a confronto*, Franco Angeli, Milano.

## Elenco degli autori e delle autrici

---

**Emiliana Armano** è dottore di ricerca in Sociologia economica presso il Dipartimento di Scienze Sociali e Politiche dell'Università statale di Milano. I suoi interessi di ricerca vertono principalmente sui processi di costruzione sociale. E' autore del libro *Precarietà e innovazione nel postfordismo. Una ricerca qualitativa sui lavoratori della conoscenza a Torino*, Odoja editore, 2010. Collabora con il Settore Valutazione e Monitoraggio della Regione Piemonte.

E-mail: [emiliana.armano@regione.piemonte.it](mailto:emiliana.armano@regione.piemonte.it)

**Aurelio Balestra**, torinese, studi economici, esperienza manageriale nel retail organizzato. Dal 2009 si occupa della rifunzionalizzazione di un'area ex-industriale nel centro di Torino, nella quale ha concepito e oggi gestisce Toolbox Coworking, inserendolo in un più ampio progetto di sostegno allo sviluppo di nuove iniziative imprenditoriali.

E-mail: [aureliobalestra@gmail.com](mailto:aureliobalestra@gmail.com)

**Carlo Alberto Barbieri**, Professore Ordinario di Urbanistica presso il DIST - (Interuniversity Department of Regional and Urban Studies and Planning / Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio) POLITECNICO DI TORINO, viale Mattioli, 39 - 10125 Torino – Italy. Già vicepresidente nazionale, è Presidente della sezione Piemonte e Valle d'Aosta dell'INU. Svolge attività di ricerca e professionale sulle prospettive innovative dell'urbanistica, sull'efficacia ed operatività della pianificazione della progettazione urbanistica territoriale e strategica, più in particolare, i nodi istituzionali, i contenuti della pianificazione della città e del territorio e gli strumenti dell'attuazione e gestione del piano.

E-mail: [carloalberto.barbieri@polito.it](mailto:carloalberto.barbieri@polito.it)

**Guido Baschenis**, Architetto e funzionario del Settore Territorio e Paesaggio della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio della Regione Piemonte. Si occupa di pianificazione, territoriale e paesaggistica, e di analisi delle politiche territoriali.

E-mail: [guido.baschenis@regione.piemonte.it](mailto:guido.baschenis@regione.piemonte.it)

**Silvia Bigli**, Architetto, PhD afferente al DIST (Interuniversity Department of Regional and Urban Studies and Planning / Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio), POLITECNICO DI TORINO - viale Mattioli, 39 - 10125 Torino – Italy. Responsabile del Progetto Monitoraggio "Urban Barriera di Milano" all'interno dell'AT Locale.

E-mail: [silvia.bighi@polito.it](mailto:silvia.bighi@polito.it)

**Ezio Boero**, Laureato in Scienze politiche con una tesi su "Politica dei trasporti e sviluppo urbano: il caso torinese", ha svolto attività sindacali, politiche e ambientaliste. E' autore del libro *"La Spina 3 di Torino, trasformazioni e partecipazione: il Comitato Dora Spina Tre"*, (Impremix, 2011).

E-mail: [ezioboero@tiscali.it](mailto:ezioboero@tiscali.it)

**Marina Bravi**, PhD, Professore Associato Confermato presso il DIST (Dipartimento Interateneo di Scienze, progetto e politiche del Territorio) del Politecnico di Torino ove insegna Valutazione Economica dei Progetti. La sua attività scientifica è rivolta

principalmente all'analisi dei mercati immobiliari e al comportamento del consumatore e degli agenti economici in condizioni d'incertezza.

E-mail: [marina.bravi@polito.it](mailto:marina.bravi@polito.it)

**Antonio Camillo**, Architetto, ha svolto l'attività professionale in forma associata dal 1983 al 2007, occupandosi di pianificazione territoriale, di urbanistica, di progettazione di edifici pubblici e privati, di progettazione paesaggistica. Dal 1991 è socio dell'Istituto Nazionale di Urbanistica. Dal 2000 al 2005 è stato membro della Commissione Tecnica Urbanistica (C.T.U.) presso la Regione Piemonte. Dal 2007 è dirigente a tempo determinato in qualità di direttore del Settore Territorio del Comune di Settimo Torinese.

E-mail: [antoniocamillo@comune.settimo-torinese.to.it](mailto:antoniocamillo@comune.settimo-torinese.to.it)

**Nadia Caruso**, Phd, assegnista di ricerca presso il DIST del Politecnico di Torino. Dottore di ricerca, pianificatrice territoriale e urbanistica. Ha approfondito i temi dell'abitare sociale, lo studio e l'evoluzione delle dinamiche metropolitane e urbane. È Chair delle rete internazionale AESOP Young Academics.

E-mail: [nadia.caruso@polito.it](mailto:nadia.caruso@polito.it)

**Benedetta Ciampi**, Laurea in Scienze Forestali ed Ambientali, Master of Science in Environmental Impact Assessment, collabora con l'Autorità Ambientale della Regione Piemonte occupandosi dell'assistenza tecnica ai Fondi Strutturali Europei presso la Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio- Settore Compatibilità Ambientale e Procedure Integrate, Via Principe Amedeo, 17 -10123 Torino.

E-mail: [benedetta.ciampi@mail.regione.piemonte.it](mailto:benedetta.ciampi@mail.regione.piemonte.it)

**Luca Cianfriglia**, architetto. Dal 1998 opera a Torino nei programmi di rigenerazione urbana e sviluppo locale. In tale ambito si è occupato di ideare e gestire oltre 130 tra progetti, programmi e servizi. È stato direttore del Comitato The Gate Porta Palazzo (2006-2011), del Comitato Parco Dora (2006-2010) e dal 2011 del Comitato Urban Barriera di Milano. Dal 2007 al 2016 ha lavorato come collaboratore in staff presso l'Assessorato alla Rigenerazione Urbana del Comune di Torino occupandosi nello specifico di integrazione, gioventù, volontariato, sviluppo locale, urbanistica, emergenze sociali.

E-mail: [luca.cianfriglia@gmail.com](mailto:luca.cianfriglia@gmail.com)

**Sarah Isabella Chiodi**, architetto e dottore di ricerca in ambiente e territorio, dall'A.A. 2010/2011 è docente a contratto presso il Politecnico di Torino e dal 2013 è funzionario tecnico comunale nel settore urbanistica. Attualmente è assegnista di ricerca e presso il Politecnico di Torino. Da sempre interessata al rapporto tra le scienze sociali e il progetto urbano, in questi ultimi anni ha approfondito i temi della prevenzione della criminalità attraverso il design e dello spazio pubblico. Pubblicazioni attinenti al tema dell'articolo: Chiodi, S. (2014), "Il progetto dello spazio pubblico: trasformazioni, simboli e problemi evidenziati nelle interviste", in Mela A. (a cura di), *La città con-divisa. Lo spazio pubblico a Torino*, (Franco Angeli, Milano, pp. 47-60).

E-mail: [sarah.chiodi@polito.it](mailto:sarah.chiodi@polito.it)

**Egidio Dansero**, Dottore di ricerca in Geografia Urbana e Regionale, è Professore Ordinario di Geografia Politica ed Economica presso il Dipartimento di Culture Politica Società dell'Università di Torino. E' Direttore del Centro interdipartimentale di ricerca OMERO (Osservatorio di ricerca sulle Olimpiadi e i Mega-eventi) dell'Università di

Torino. Ha svolto ricerche nei diversi campi della geografia politica ed economica e della politica dell'ambiente, e in particolare sui processi e politiche di valorizzazione del patrimonio industriale, recupero di aree dismesse e sviluppo locale in territori di antica industrializzazione, nonché sul rapporto tra grandi eventi e trasformazioni urbane. Attualmente le sue ricerche si concentrano in particolare sulle reti agroalimentari alternative, sul continuum città-campagna e sulle politiche locali del cibo.

E-mail: [egidio.dansero@unito.it](mailto:egidio.dansero@unito.it)

**Lorenzo De Cristofaro**, Architetto, dirigente Servizi al Territorio presso il Comune di Rivoli. Ha diretto il Settore Urbanistica e Ambiente del Comune di Collegno e prestato servizio presso il Servizio Urbanistica della Provincia di Torino e l'Ufficio del Piano del Comune di Torino. Principalmente interessato alle tematiche connesse alla fattibilità degli interventi di riqualificazione e trasformazione urbana ed alle relative metodologie disciplinari e normative d'approccio. Pubblicazioni: De Cristofaro, L. (2000), "La gestione delle trasformazioni urbane a Torino: gli strumenti tradizionali, i programmi complessi e il caso della Spina Centrale del PRG", in F. Forte (a cura di), *Il progetto urbanistico e la disciplina perequativa*, Edizioni Scientifiche Italiane, pp. 109-118.

E-mail: [lorenzo.decrisofaro@comune.rivoli.to.it](mailto:lorenzo.decrisofaro@comune.rivoli.to.it)

**Davide Derossi**, Nato a Torino il 1968 si è laureato alla Facoltà di Architettura del Politecnico di Torino. Nel 2000 ha conseguito il Dottorato di ricerca in Architettura e Progettazione Edilizia presso la stessa Facoltà. Dal 1998 al 2003 ha svolto attività di insegnamento nella Facoltà di Architettura di Torino e dal 2004 nella Facoltà di Architettura Civile di Milano. Professore a contratto, nel corso di composizione urbana, per la laurea magistrale dal 2004 al 2013 al Politecnico di Milano. Svolge l'attività di ricerca progettuale all'interno della Derossi Associati da lui co-fondata a partire dal 1997. Si è qualificato in numerosi concorsi di architettura e urbanistica sia a livello nazionale che internazionale.

E-mail: [derossiassociati@fastwebnet.it](mailto:derossiassociati@fastwebnet.it)

**Carlo Alberto Dondona**, ricercatore presso IRES Piemonte. Si è occupato di valorizzazione del territorio regionale, delle politiche culturali e giovanili, degli Ecomusei. E' stato docente a contratto presso il COREP, relativamente al tema "Museologia ed eredità culturale e ambientale" (Docenza parte del modulo di "Comunicazione ambientale e promozione dei luoghi", Master in Sviluppo Sostenibile e Promozione del Territorio). Tra le sue recenti pubblicazioni: Conforti, L. Dondona, C.A, Perino, G. (2012) *Metamorfosi della città. Torino e la Spina3*, Ires Piemonte, Torino.

E-mail : [dondona@ires.piemonte.it](mailto:dondona@ires.piemonte.it)

**Fiorenzo Ferlaino**, dal 1991 è ricercatore all'IRES Piemonte dove attualmente è Dirigente di ricerca, responsabile del Polo Comunità e spazi locali. E' laureato in Architettura e ha conseguito il Dottorato di Ricerca in Sociologia Generale. Ha insegnato per diversi anni (con contratti annuali) Geografia al Politecnico di Torino (facoltà di Architettura) e Geografia Politica ed Economica al Politecnico e All'Università di Torino (Scuola di management di impresa di Pinerolo). Tra le sue recenti pubblicazioni: Ferlaino, F., Rota, F.S. Zeppetella, P., (2013)



*La competitività del Piemonte nel contesto Mediterraneo*. Regione Piemonte, Torino, pp. 65-120.

E-mail : [ferlaino@ires.piemonte.it](mailto:ferlaino@ires.piemonte.it)

**Marco Ferrero**, 44 anni, torinese è un giornalista e un esperto di comunicazione e relazioni con i media. Ha iniziato la propria carriera scrivendo su riviste e settimanali locali della provincia di Torino. Dal 1995 al 2006 si è occupato di comunicazione finanziaria e istituzionale, lavorando presso alcune importanti agenzie di Pubbliche Relazioni di Milano e di Torino. Dopo un periodo come consulente *freelance*, nel 2009 ha aperto l'agenzia *Ferrero Comunicazione*, specializzata nella gestione di strategie di *media relations* per le aziende che operano in settori particolarmente innovativi, tra cui i big data, la digital innovation e il fintech.

E-mail: [marco@ferrerocomunicazione.com](mailto:marco@ferrerocomunicazione.com)

**Carlo Genova**, Ph.D. in Ricerca sociale comparata, è ricercatore presso il Dipartimento di Culture, Politica e Società dell'Università degli Studi di Torino, dove insegna Sociologia dei processi culturali e Stili di vita e spazi urbani. I suoi interessi di ricerca si concentrano principalmente sullo studio di stili di vita e subculture, delle culture giovanili, e sull'analisi dei processi di costruzione sociale dello spazio. Tra i volumi più recenti *Lifestyles and Subcultures. History and a New Perspective*, Routledge, London (con Luigi Berzano).

E- mail: [carlo.genova@unito.it](mailto:carlo.genova@unito.it)

**Elena Gelormino**, medico di Sanità Pubblica, esperta in Economia e Politica Sanitaria e nella strategia "Health in All Policies", è stata coordinatore scientifico della componente italiana del progetto Europeo SOPHIE, per lo studio dell'effetto che le politiche urbanistiche hanno sulla salute umana e sulle disuguaglianze sociali nella salute. E' referente per l'azienda sanitaria TO5 della valutazione d'impatto sanitario delle scelte urbanistiche sottoposte a valutazione ambientale strategica.

E- mail: [gelormino.elena@aslto5.piemonte.it](mailto:gelormino.elena@aslto5.piemonte.it)

**Ezio Giacobone**, Laureato in Ingegneria Civile, Funzionario della Regione Piemonte, ha svolto attività nell'ambito delle Bonifiche e della gestione delle Terre e Rocce da Scavo. In tale contesto si è occupato della problematica relativa alla riqualificazione delle aree industriali dismesse. Ha pubblicato: Giacobone, E. (2007) *Processi di acquisizione dei dati ambientali per il governo e la tutela del territorio: siti contaminati e aree industriali dismesse* in Atti 11° Conferenza Nazionale ASITA.

E-mail: [ezio.giacobone@regione.piemonte.it](mailto:ezio.giacobone@regione.piemonte.it)

**Carolina Giaimo**, Architetto, PhD in Pianificazione territoriale (IUAV-Venezia), Docente a contratto e Assegnista di ricerca, presso il DIST - Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio - Politecnico e Università di Torino sui temi delle prospettive innovative nei processi di rigenerazione urbana e di governo sostenibile della e del territorio. Fra le recenti pubblicazioni: Barbieri C.A. e Giaimo C. 2015, "Nuovo modello di governance istituzionale e nuova pianificazione del territorio", *Urbanistica* 153, pp. 90-97.

E-mail: [carolina.giaimo@polito.it](mailto:carolina.giaimo@polito.it)

**Sandra Giannini**, architetto. Laureata in Architettura presso il Politecnico di Torino nel 2006. Nata a Torino, ha studiato architettura a Torino, a Lisbona e in Argentina dove ha preso parte al progetto "Articulaciones urbanas" dell'Università di Buenos Aires.

Dal 2005 si occupa di rigenerazione urbana e sviluppo locale, come membro dello staff di progetto del Comitato Progetto Porta Palazzo – The Gate (2004-2005), del Comitato Parco Dora (2006-2015) e del Comitato Urban Barriera di Milano, per il quale dal 2011 è responsabile delle attività di comunicazione.

E-mail: [comunicazione.urbanbarriera@gmail.com](mailto:comunicazione.urbanbarriera@gmail.com)

**Guido Montanari**, Architetto, Ph.D. in Storia dell'architettura e dell'urbanistica, è docente di Storia dell'architettura contemporanea presso il *DIST - (Interuniversity Department of Regional and Urban Studies and Planning / Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio)* del Politecnico di Torino. Già Presidente della Commissione Locale del Paesaggio di Torino. Le sue ricerche sono incentrate sul problema della conoscenza, tutela e riqualificazione del patrimonio architettonico e del paesaggio di epoca contemporanea. Tra le sue pubblicazioni: Montanari, G. *Riusare le aree industriali. Il caso di Torino tra memoria e speculazione*, in A. Filpa, S. Lenzi (a cura di), *Riutilizziamo l'Italia. Report 2013*.

E- mail: [guido.montanari@polito.it](mailto:guido.montanari@polito.it)

**Fabrizio Oddone**, laureato in architettura ad indirizzo urbanistico presso il Politecnico di Torino, lavora per la soc. SAT scarl ed è responsabile dell'assistenza tecnica per la redazione e l'attuazione dei programmi territoriali complessi del comune di Settimo Torinese e dell'Unione dei Comuni Nord Est Torino. I principali programmi seguiti sono: il Programma Territoriale Integrato RETI 2011 dei comuni dell'area a nord di Torino, il Prusst 2010plan, Urban Italia S+3, Contratti di Quartiere di Settimo Torinese e Corona Verde per i comuni dell'ambito Nord Est di Torino.

E-mail: [fabrizio.oddone@satservizi.eu](mailto:fabrizio.oddone@satservizi.eu)

**Valentina Pacetti**, ricercatore confermato in Sociologia dei Processi Economici e del Lavoro presso l'Università di Milano Bicocca. Le sue attività di ricerca riguardano principalmente i sistemi produttivi locali, la produzione di beni collettivi, i processi di ristrutturazione industriale e lo sviluppo economico del territorio. Tra le sue recenti pubblicazioni: Pacetti, V. (2010). "Radicamenti instabili. Un esperimento di ricostruzione dei rapporti tra impresa e territorio nel caso di Fiat Mirafiori". In S. Negrelli, & A. Pichierri (a cura di), *Imprese globali, attori locali. Strategie di anticipazione e governance dei processi di ristrutturazione economica* (pp. 35-60). Milano, Franco Angeli.

E-mail: [valentina.pacetti@unimib.it](mailto:valentina.pacetti@unimib.it)

**Elena Pede** è dottore di ricerca in Pianificazione Territoriale e Sviluppo Locale, ricercatrice presso il DIST, Politecnico di Torino. Nella sua attività accademica e professionale ha affrontato diversi temi nell'ambito degli studi urbani quali la rigenerazione urbana, la trasformazioni urbane, la pianificazione strategica e la resilienza ambientale e sociale. L'analisi dei processi di governance e la transcalarità della conoscenza rivestono un elemento cardine in tutti i suoi studi.

E-mail: [elena.pede@polito.it](mailto:elena.pede@polito.it)

**Angelo Pichierri**, Professore ordinario di Sociologia dei processi economici e del lavoro, Dipartimento Culture Politica Società – Università di Torino. I suoi interessi di ricerca vertono su modellizzazione dei sistemi territoriali, processi di ristrutturazione industriale, e produzione di beni collettivi, nel contesto della globalizzazione. Tra le sue recenti pubblicazioni : Pichierri, A., *Sociologia dell'organizzazione*, Laterza 2011.

E-mail: [angelo.pichierri@unito.it](mailto:angelo.pichierri@unito.it)

**Eros Primo**, Laureato in architettura presso il Politecnico di Torino e abilitato all'esercizio alla professione di Architetto, esperto in pianificazione urbanistica e gestione del territorio, è Dirigente dell'Ufficio Tecnico, Edilizia privata, Urbanistica, Ambiente, Commercio in sede fissa, Comune di None.

E-mail: [eros.primo@comune.none.to.it](mailto:eros.primo@comune.none.to.it)

**Stefano Rossi**, Architetto, PhD, funzionario dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Roma. La sua attività di ricerca è rivolta alla valutazione degli investimenti immobiliari in condizioni d'incertezza, con particolare attenzione all'analisi di rischio e all'applicazione della TOR (Teoria delle Opzioni Reali) al settore dei beni immobiliari.

E-mail : [stefano.rossi@agenziaentrate.it](mailto:stefano.rossi@agenziaentrate.it)

**Agata Spaziente**, Professore Ordinario di Tecnica e pianificazione urbanistica, Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio (DIST), Politecnico e Università di Torino, attualmente in pensione. Ha insegnato presso la Facoltà di Architettura del Politecnico di Torino, nell'Alta Scuola Politecnica (ASP) dei Politecnici di Torino e Milano e per alcuni Master.

Ha coordinato numerosi gruppi di ricerca su : analisi e indagini sulla riqualificazione di siti industriali dismessi; valutazione ambientale strategica (VAS); analisi e valutazione sugli effetti territoriali di progetti urbani; pianificazione strategica.

Tra le sue recenti pubblicazioni: "Il difficile significato urbano del riuso del patrimonio industriale dismesso" in Maspoli R. e Spaziente A. (a cura di), *Fabbriche, borghi, memorie. Processi di dismissione e riuso post-industriale a Torino Nord*, Firenze, Ed. Alinea, 2012; "Recycling cities, recycling Turin: problems and opportunities", in D'Arienzo R., Younes C. (editors) *Recycler l'Urbain. Pour une écologie des milieux habités*, Geneve, Metis Presses, 2014.

E-mail: [agata.spaziente@polito.it](mailto:agata.spaziente@polito.it)

**Laura Sinagra Brisca**, attualmente ricopre l'incarico di Ufficio di Staff del Sindaco di Chieri (TO) dove segue l'applicazione (in un'ottica di amministrazione condivisa) del "Regolamento per la partecipazione nel governo condiviso dei beni comuni" e la rigenerazione di spazi pubblici dismessi. A Torino consegue la Laurea Magistrale in Geografia politico economica presso l'Università degli Studi di Torino e un Master internazionale in Diritto comparato, economia e finanza presso l'International University College of Turin. Concentrandosi sul paradigma dei beni comuni collabora con diversi studiosi anche del campo giuridico ed economico.

E- mail: [lsinagra@comune.chieri.to.it](mailto:lsinagra@comune.chieri.to.it)

**Antonio Talarico**, laureato in architettura al Politecnico di Torino, ha poi conseguito il master europeo in Pianificazione Territoriale e Mercato Immobiliare e il Dottorato di ricerca in Estimo e Valutazioni Economiche. La sua attività di ricerca è rivolta, sin dalla tesi di Dottorato, allo studio e alla valutazione dei grandi progetti di trasformazione urbana, con particolare riferimento al rapporto pubblico-privato e all'applicazioni della TOR (Teoria delle Opzioni Reali) al settore dei beni immobiliari. Attualmente è ricercatore presso SiTI - Istituto Superiore sui Sistemi Territoriali per l'Innovazione - e collabora a progetti di ricerca nazionali e internazionali principalmente nel settore dell'estimo e *del social housing*.

E-mail: [antonio.talarico@polito.it](mailto:antonio.talarico@polito.it)





Questo progetto editoriale si pone l'obiettivo di mantenere memoria e di interpretare il fenomeno della trasformazione urbana e delle dismissioni produttive nel territorio torinese, che ha rappresentato uno degli spazi più importanti in cui il modello fordista si è sviluppato. Quali sono i tratti fondamentali di questa trasformazione? Quali i livelli di coerenza interna e di tensione con il presente? Quali le principali pratiche e esperienze di recupero, riqualificazione e rigenerazione delle aree dismesse? Quali gli strumenti utilizzati? Quali gli esiti? Ecco alcune domande cui il testo prova a rispondere.

Il volume è organizzato in tre sezioni. La prima comprende interventi che dispiegano le necessarie coordinate teoriche della tematica e fanno luce sul mutamento generale della città. Viene documentato e rappresentato (cartografato) quanto avvenuto e si forniscono elementi di conoscenza generale per capire i mutamenti e le azioni politiche intraprese.

Nella seconda parte del volume si affrontano alcuni casi empirici che illustrano esperienze peculiari di trasformazione nel territorio torinese e dell'immediato circondario, e ne restituiscono per grandi tratti gli aspetti essen-

ziali, e le caratteristiche di "successo" o "fallimento".

La terza sezione fornisce degli elementi di conoscenza sulle politiche pubbliche regionali e di valutazione critica delle esperienze di recupero.

Ne emerge un insieme di "atti territorializzanti", cioè di azioni trasformatrici che non modificano solo la forma urbana ma ne strutturano le relazioni di prossimità delle persone, la convivenza, la coscienza urbana. A Torino sembra essersi giocata una partita importante che ha introdotto la questione della 'rigenerazione urbana', del riuso, riciclo, recupero, integrazione dei progetti, incremento della flessibilità degli strumenti di piano, limitazione del consumo di suolo, aumento delle parti comuni della città e del verde, che oggi appaiono gli assi su cui ruota la nuova prassi urbanistica.

ISBN 9788896713501

Saggio gratuito - vietata la vendita

